別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡東(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
福岡東(県)　－ 1	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　小島　智典

鑑定評価額	20,200,000 円	１㎡当たりの価格	99,800 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(6)路線価	[　年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区美和台６丁目１２０番「美和台６－４－５」	②地積（㎡）	202 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他） 特別用途地区
正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西5 m 市道	水道、ガス、下水	福工大前1.2 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　70ｍ、西　140ｍ、南　70ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	福工大前駅　北西方 1.2 km	法令規制	１低専 (50,80) 特別用途地区
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は東区郊外の大型住宅団地に形成される。一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地であり、今後も現況にて推移していくものと思われる。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　99,800　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、自用の住宅を求めるサラリーマン等が考えられる。人口及び世帯数の増加等を背景に地価は堅調に推移してきたが、金利や建築費の上昇を受け、落ち着きが見られる。中心となる価格帯は土地で２０，０００千円程度となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域である。賃貸市場が未成熟であることから、収益価格の試算は断念したが、市場性を反映する比準価格が試算された。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 福岡東(県) － 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格　108,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [112.2]	[102.0] / 100	99,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +6.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　96,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+4.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	低金利等を背景に地価は堅調に推移してきたが、金利や建築費等の上昇の影響から、地価動向に一服感がみられる。
地域要因	既存の住宅団地であり、中古住宅や建替えのほか、画地分割による新築住宅の需要もみられる。
個別的要因	特段の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 370	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道 南6 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区
b	福岡東８Ｃ - 968	福岡市東区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡東８Ｃ - 154	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南西5 m私道		１低専 (50,80)
d	福岡東８Ｃ - 466	福岡市東区		建付地	( )	不整形	南5 m市道 東4 m 二方路		１低専 (60,80) 特別用途地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 104,473	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.1]	98,523	100 / [102.7]	95,933	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	97,900
b	( ) 109,609	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	110,924	100 / [112.2]	98,863		101,000
c	( ) 106,854	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	111,983	100 / [112.3]	99,718		102,000
d	( ) 91,958	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.9]	103,997	100 / [106.0]	98,110		100,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +7.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +8.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +8.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -9.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　99,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区美和台６丁目１２０番	2914000064113-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24日提出
福岡東(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
福岡東(県)　－ 2	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　小池　孝典

鑑定評価額	24,500,000 円	１㎡当たりの価格	92,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 18日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	72,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区下原１丁目６９８番３ 「下原１－１５－７６」				②地積（㎡）	265 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１中専 (60,100) （その他） 高度地区1種15m 地区計画等
	台形 1：1.2	住宅 Ｗ 2	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域	北東4 m 市道	水道、下水	九産大前1.4 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　60ｍ、南　25ｍ、北　80ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　17 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域の指定あり	街路	４m市道	交通施設	九産大前駅　東方1.4 km	法令規制	１中専 (60,100) 高度地区1種15m 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復している。スーパー、小学校等に近接し生活利便性に優ること等から地価は上昇傾向にある。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,300 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	61,900 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は東区北部の住宅地域。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する３０～４０代の１次取得者及び住み替え需要者。一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域で、住宅地需要も堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。新築の分譲住宅は少なく、土地は標準的な画地規模で３０～３１万円／坪が需要の中心である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めており信頼性が高い。収益価格は戸建住宅等の自己使用を前提とした建物のほかに共同住宅も見られる住宅地域であることから、比準価格と比較してやや低位に試算された。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参酌し、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県)　－ 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +8.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 108,000 円／㎡	[102.8]／100	100／[102.0]	100／[117.7]	[100.0]／100	92,500			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　89,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.7 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）景気は緩やかに回復している。物価の継続的な上昇に伴う影響は認められるが東区の住宅地需要は堅調に推移している。 （地域要因）一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域である。スーパー、小学校等近接し生活利便性に優ること等から地価は上昇傾向にある。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 956	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		１中専 (60,100) 高度地区1種15m 地区計画等
b	福岡東８Ｃ - 959	福岡市東区		貸家建付地	( )	不整形	西6 m市道 南4.5 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区 地区計画等
c	福岡東８Ｃ - 465	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道 南4 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区
d	福岡東８Ｃ - 464	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 東4 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	福岡東８Ｃ - 369	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南4.8 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 54,509	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [70.0]	100 [85.0]	94,543	100 [102.0]	92,689	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	92,700
b	( ) 100,775	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	105,117	100 [113.5]	92,614		92,600
c	( ) 99,608	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	99,217	100 [107.1]	92,640		92,600
d	( ) 100,604	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100,801	100 [110.6]	91,140		91,100
e	( ) 101,865	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	98,927	100 [107.8]	91,769		91,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 -6.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：92,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,426,696	1,004,600	3,422,096	2,869,260	552,836	(0.9792) 541,337	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	16,404,152 円 (61,900 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	115.00	ＬＳ　2 Ｆ	230.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１中専 高度地区1種15m 地区計画等	60 %	100 %	100 %	265 ㎡	16.0 m× 20.0 m	前面道路： 市道 4.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	各階：２ＬＤＫ（５７．５㎡）× ２戸	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	115.00	100.0	115.00	1,600	184,000	1.0	184,000
2 ～ 2	住宅	115.00	100.0	115.00	1,600	184,000	1.0	184,000
～								
～								
～								
計		230.00	100.0	230.00		368,000		368,000

⑨年額支払賃料	368,000 円 × 12ケ月 ＝	4,416,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	240,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,416,000 円 × 5.0 % ＋ 240,000 円 × 5.0 % ＝	232,800 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,423,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	368,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	3,496 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,426,696 円 (16,705 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 （ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,601 円/㎡ 月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	197,200 円	49,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	232,800 円	4,656,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 57,000 円	査定額
	建物 419,000 円	49,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	49,300 円	49,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	49,300 円	49,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,004,600 円 (3,791 円／㎡)	(経費率 22.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	49,300,000 円	208,000 円／㎡× 230.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,869,260 円 (10,827 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,426,696	円
②総費用	1,004,600	円
③純収益 ①－②	3,422,096	円
④建物等に帰属する純収益	2,869,260	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	552,836	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	541,337	円
	(2,043	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

16,404,152 円　(61,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区下原１丁目６９８番３	2914000181468-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
福岡東(県)　－３	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　大坪　誠一郎

鑑定評価額	8,350,000 円	１㎡当たりの価格	50,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[　年1月]　円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
				倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区大岳３丁目３９１番１２５「大岳３－１３－３」			②地積（㎡）	165（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専(50,80)（その他）特別用途地区
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等がやや見られる住宅地域	南5 m 市道	水道、下水	西戸崎2.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130 m、西　90 m、南　60 m、北　90 m		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　18 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	東区郊外の住宅地域	街路	基準方位　北　5 m市道	交通施設	西戸崎駅　西方2.3 km
		法令規制	１低専(50,80)特別用途地区				
	⑤地域要因の将来予測	東区郊外に位置し、利便性にやや劣る戸建住宅地域であるが、福岡市内住宅地の上昇基調や相対的な値頃感を背景に、需要は底堅い。地域要因に特段の変動はみられないものの、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　50,600　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、東区北部の大岳地区周辺の住宅地域である。主な需要者は、福岡市内への通勤者又は地縁のある個人が中心となる。同圏域は自然環境を重視するファミリー層に選好されるが、都市高アイランドシティ線（Ｒ３．３開通）による都心接近性向上、中心部の供給不足・地価高騰もあり、高価格帯での取引も確認される。需要の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額８百万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、大岳地区周辺の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、主たる需要者の観点や公法上の規制等に鑑みれば、収益性を重視した価格形成はなされないと判断されるため、収益還元法の適用は見送った。以上より、本件では、周辺地価動向等も考慮の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正　街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正　街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　48,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：住宅地需要は底堅く、地価は上昇基調で推移している。もっとも、建築費や住宅ローン金利の動向等には留意を要する。
	②変動率　年間　+4.3 %　半年間　%		地域要因：郊外の半島部に形成された閑静な住宅地域である。都心接近性は劣るものの、良好な周辺自然環境等を背景に、新築住宅も散見される。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 1360	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道 南4 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区
b	福岡東８Ｃ - 555	福岡市東区		建付地	( )	袋地等	東4.7 m市道		１住居 (60,188) 高度地区2種20m
c	福岡東８Ｃ - 856	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ台形	北西5.5 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡東８Ｃ - 65	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道		１低専 (50,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 59,561	100 / [100.0]	[102.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	60,087	100 / [117.3]	51,225	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] / 100	53,300
b	( ) 55,546	100 / [100.0]	[104.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	64,372	100 / [130.3]	49,403		51,400
c	( ) 45,676	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [77.6]	60,744	100 / [127.5]	47,642		49,500
d	( ) 45,290	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	46,468	100 / [100.7]	46,145		48,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.36	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +15.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -22.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　50,600 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区大岳３丁目３９１番１２５	2914000142947-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24日提出
福岡東(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡東(県)　－ 4	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　槇　由紀

鑑定評価額	22,800,000 円	１㎡当たりの価格	100,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ６日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区高美台２丁目３５１番「高美台２－２０－３」				②地積（㎡）	228 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専 (50,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東4.8 m 市道	水道、ガス、下水	福工大前2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　150ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　230 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北 ４．８m市道　交通施設：福工大前駅南東方2 km　法令規制：１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	既存住宅の建て替えや、それを契機とする売買が見られ、成熟した住宅団地にも一定の入れ替わりが見られる。ただし、建築費の高騰、金利上昇の影響から新築分譲の勢いは弱まっていくと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　100,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、東区北部全域に及ぶ。主たる需要者は、福岡都市圏内に通勤する勤労者世帯であり、建て替えを契機とする取引や画地分割を伴った新築建売分譲等が見受けられる。街路が整然とした大型の住宅団地であり、閑静な住環境から、需要は底堅い。市場における取引の中心価格帯は、新築の土地・建物で、４，５００万円前後と思料するが、土地の細分化によって総額を抑える傾向が強い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、同一団地内の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　108,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [110.9]	[102.0] / 100	100,000		標準：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -1.0 / 交通 +12.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　97,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）東区では、人口、世帯数ともに増加が続いているが、建築費の高騰と金利上昇が住宅市場へのブレーキとなりつつある。
			（地域要因）区画整然とした大規模住宅団地。熟成度は高いが、建て替えやそれに伴う売買等により、一定の入れ替わりも見られる。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 251	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	西14 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡東８Ｃ - 252	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ正方形	北西4.8 m市道 南西5 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区
c	福岡東８Ｃ - 767	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ正方形	北4.8 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡東８Ｃ - 369	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南4.8 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
e	福岡東８Ｃ - 1353	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 113,443	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [／]	100 [101.0]	115,128	100 [115.7]	99,506	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100	101,000
b	( ) 111,260	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	110,504	100 [107.1]	103,178		105,000
c	( ) 93,312	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	94,805	100 [98.0]	96,740		98,700
d	( ) 101,865	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	98,927	100 [100.0]	98,927		101,000
e	( ) 97,065	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100,171	100 [106.0]	94,501		96,400

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+8.0	交通・接近	+2.0	環境	+5.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	+5.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.26	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.32	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+6.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**100,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、賃貸市場が未成熟なため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区高美台２丁目３５１番	2914000080131-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡東(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
福岡東(県)　－ 5	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　岩隈　良弘

鑑定評価額	41,300,000 円	１㎡当たりの価格	125,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 21日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区若宮２丁目１１番３「若宮２－４１－３」				②地積（㎡）	330 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	土井1.5 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　23 m、規模　330 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした大規模開発された戸建住宅を中心とする住宅団地	街路	６m市道	交通施設	ＪＲ土井駅西方1.5 km	法令規制	１住居 (60,200) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心として、アパート等が混在する住宅地域で、今後とも現状維持で推移すると予測する。不動産需要は堅調であり、不動産業者のミニ開発も存するが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	81,000	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、ＪＲ鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、東区の住宅地域一帯である。主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心であり、周辺地域からの転入も認められる。居住環境が良好で、利便性が高い近隣地域においては、不動産の需給は堅調に推移しており、土地を仕入れて分割後、新規戸建分譲を行う事例も多くみられる。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で３７００～４３００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自用目的での取引が主流で、取引の意思決定に当たり収益性より居住の快適性等が重視される。賃貸住宅等も見られるが、既に所有している土地の有効活用目的のものが多く、コストに見合う賃料を収受しがたいため、収益価格は低位に求められた。よって本件では、市場の需給動向を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討、単価と総額との関連等の検討を行い、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 123,000 円／㎡	[102.5]／100	100／[101.0]	100／[99.5]	[100.0]／100	125,000		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +8.0 環境 -5.0 行政 -1.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 119,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	東区の人口・世帯数の増加傾向で、金利は懸念があり、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意する必要がある。
			（地域要因）	良好な住環境を維持しているため土地需要は堅調に推移している。相続等を契機に中規模画地を分割して売却するケースが多くみられる。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 1064	福岡市東区		建付地	( )	不整形	南8.1 m市道 北西6.3 m 角地		１低専 (60,80)
b	福岡東８Ｃ - 1063	福岡市東区		更地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡東８Ｃ - 1061	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 南西4 m 角地		１低専 (60,80)
d	福岡東８Ｃ - 1057	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	南4.2 m市道		１低専 (50,80)
e	福岡東８Ｃ - 1067	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西3.9 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 127,432	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	128,695	100 [104.0]	123,745	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	124,000
b	( ) 93,677	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [／]	100 [81.0]	118,773	100 [101.0]	117,597		118,000
c	( ) 104,335	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	103,733	100 [77.6]	133,677		134,000
d	( ) 95,719	100 [90.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	102,283	100 [95.0]	107,666		108,000
e	( ) 143,389	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	146,687	100 [94.1]	155,884	[100.0] 100	156,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +0.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
d	売急ぎ	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +7.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.46	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　130,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,665,651	1,167,800	4,497,851	3,596,760	901,091	(0.9792) 882,348	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	26,737,818 円　(81,000 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	150.00	ＬＳ　2 Ｆ	300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.3 m× 23.2 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	各階　２ＬＤＫ、約５０㎡、各３戸を想定。	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段を想定するため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	150.00	100.0	150.00	1,400	210,000	1.0 1.0	210,000 210,000
2 ～ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,450	217,500	1.0 1.0	217,500 217,500
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		427,500		427,500 427,500

⑨年額支払賃料	427,500 円 × 12ケ月 ＝	5,130,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 6 台×12ケ月＋ ＝	720,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,130,000 円 × 5.0 % ＋ 720,000 円 × 5.0 % ＝	292,500 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,557,500 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	427,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,061 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 427,500 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	104,090 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	5,665,651 円　(17,169 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,482 円/㎡ 月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	247,200 円	61,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	175,500 円	5,850,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 96,200 円	査定額
	建物 525,300 円	61,800,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	61,800 円	61,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	61,800 円	61,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,167,800 円 （ 3,539 円／㎡ ）	（経費率 20.6 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	61,800,000 円	200,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,596,760 円 (10,899 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,665,651	円
②総費用	1,167,800	円
③純収益 ①－②	4,497,851	円
④建物等に帰属する純収益	3,596,760	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	901,091	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	882,348 円 (2,674	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

26,737,818 円 (81,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区若宮２丁目１１番３	2914000072932-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡東(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡東(県)　－ 6	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　山下　耕一

鑑定評価額	21,900,000 円	１㎡当たりの価格	83,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多々良１丁目７７７番 「多々良１－２１－２３」			②地積（㎡）	264 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (60,160)
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南西4 m 市道	水道、ガス、下水	土井1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　260 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。 街路：４m市道 交通施設：土井駅　南西方1.6 km 法令規制：１住居 (60,160) 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、幹線道路背後の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ旧来からの住宅地域である。地域要因に特に変化はないが、地価は、僅かではあるが上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	52,200 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、名島、松崎、多々良地区等の旧来からの住宅地域である。需要者の中心は、多の津・松島地区等の工場事業所、市内中心部の事業所へ勤務する個人等である。基準地が存する多々良１丁目地区は、南側に多々良川があり、これより低位にあるため、住宅地としての選好性は高くない。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の新築戸建て住宅で４，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、南側に位置する多々良川より低位に位置すること及び、街路の連続性に難があることから、隣接する松崎・名島等の住宅地域と比較すると選好性が劣る。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例より比準した価格であり妥当性は高い。収益価格は、近年の建設費上昇に賃料が追いついていないことから、低位に試算された。本件においては、市場性を表した比準価格を重視し、収益価格は参考として、鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 80,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +3.1 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	東区の人口・世帯数の増加傾向は継続中である。同区内の不動産市況も比較的好調な状態を維持している。
			（地域要因）	地域要因に目立った変動はない。地価は僅かではあるが上昇傾向が継続中である。
			（個別的要因）	特段の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 351	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡東８Ｃ - 765	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m私道		１住居 (60,180) 高度地区2種20m 地区計画等
c	福岡東８Ｃ - 556	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南5.3 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
d	福岡東８Ｃ - 662	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	東4.5 m市道		１住居 (60,180) 高度地区2種20m
e	福岡東８Ｃ - 566	福岡市東区		更地	( )	長方形	東9 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 87,954	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,065	100 [107.0]	84,173	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	84,200
b	( ) 75,383	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	77,041	100 [90.9]	84,754		84,800
c	( ) 87,104	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [95.0]	100 [95.0]	98,348	100 [118.4]	83,064		83,100
d	( ) 99,533	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	101,424	100 [120.4]	84,239		84,200
e	( ) 65,789	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [／]	100 [90.0]	74,488	100 [89.3]	83,413	[100.0] 100	83,400

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +7.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.24	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +18.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**84,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,471,843	1,265,400	4,206,443	3,742,260	464,183	(0.9792) 454,528	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	13,773,576 円 (52,200 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	150.00	ＬＳ　2 Ｆ	300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	264 ㎡	16.5 m× 17.0 m	前面道路： 市道　4.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	軽量鉄骨造の２階建て（５０㎡程度の２ＤＫ）を想定した。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	150.00	100.0	150.00	1,500	225,000	1.0 1.0	225,000 225,000
2 ～ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	1,500	225,000	1.0 1.0	225,000 225,000
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		450,000		450,000 450,000

⑨年額支払賃料	450,000 円 × 12ケ月 ＝	5,400,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費は計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	240,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金充当のため不要	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,400,000 円 × 5.0 % ＋ 240,000 円 × 5.0 % ＝	282,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,358,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	450,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,275 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 450,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	109,568 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	5,471,843 円 (20,727 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,533 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	257,200 円	64,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	282,000 円	5,640,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 51,100 円	査定額
	建物 546,500 円	64,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	64,300 円	64,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	64,300 円	64,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,265,400 円 (4,793 円／㎡)	(経費率 23.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	64,300,000 円	208,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,742,260 円 (14,175 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,471,843	円
②総費用	1,265,400	円
③純収益 ①－②	4,206,443	円
④建物等に帰属する純収益	3,742,260	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	464,183	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	454,528 (1,722	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

13,773,576 円　(52,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区多々良１丁目７７７番	2914000166636-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡東(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　総研
福岡東(県)　－ 7	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　堀　和義

鑑定評価額	42,300,000 円	１㎡当たりの価格	147,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区水谷３丁目２２２番７１「水谷３－２１－７」			②地積(㎡)	288 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西4.7 m 市道	水道、ガス、下水	千早700 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　110ｍ、西　120ｍ、南　180ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北 ４．７m市道　交通施設：千早駅　北東方700 m　法令規制：１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。但し、金利の上昇と建築費の動向に留意する必要がある。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　147,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね東区内の圏域と判断される。駅徒歩圏内の区画整然とした住宅地であり、需要者は、福岡市中心部へ通勤するエンドユーザーが主であるものと思料される。交通、買い物等の施設がある程度整っていることから、外部からの需要もあり、住宅市場は依然として堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地２９０㎡で４２００～４３００万円程と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟の為求められなかった。需要者は居住用建物を求めるエンドユーザーであり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県)　－ 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +1.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +1.0／交通 -4.0／環境 -12.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 123,000 円／㎡	[102.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [85.3]	[100.0] / 100	146,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　144,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	当区の不動産市場は依然として堅調に推移し、人口、世帯数はともに増加傾向を継続している。但し金利の動向に留意する必要がある。
			(地域要因)	成熟した既成住宅地であり、大きな地域要因の変動はなく、比較的良好な住環境が継続している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 452	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡東８Ｋ - 1011	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南4.5 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡東８Ｃ - 366	福岡市東区		建付地	( )	長方形	北東4.6 m市道		１低専 (50,80)
d	福岡東８Ｃ - 557	福岡市東区		建付地	( )	正方形	南西5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 150,543	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	152,952	100 [103.8]	147,353	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	147,000
b	( ) 132,596	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	134,508	100 [92.1]	146,046		146,000
c	( ) 109,721	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	111,696	100 [76.0]	146,968		147,000
d	( ) 123,396	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	123,638	100 [83.6]	147,892		148,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -24.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**147,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場が形成されておらず、収益還元法の適用を見送った。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区水谷３丁目２２２番７１	2914000138832-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡東(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
福岡東(県)　－ 8	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　小池　孝典

鑑定評価額	24,800,000 円	１㎡当たりの価格	111,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 18日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区青葉６丁目９１４番５１「青葉６－６－１７」			②地積(㎡)	223 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他） 特別用途地区
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	土井1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　60ｍ、南　170ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　13 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位　北6ｍ 市道　交通施設：土井駅　北方1.1 km　法令規制：１低専 (50,80) 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復している。区画整然とした閑静な住宅地域で不動産需要は堅調であり地価は上昇傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　111,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は東区内の住宅地域。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する３０～４０代の１次取得者及び住み替え需要者。中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で住宅地需要も堅調に推移しており地価は上昇傾向にある。新築の分譲住宅は少なく、土地は標準的な画地規模で３６～３７万円／坪が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めており信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +1.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -1.0／交通 +5.0／環境 +11.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 123,000 円／㎡	[102.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [115.4]	[103.0] / 100	111,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 107,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	景気は緩やかに回復している。物価の継続的な上昇に伴う影響は認められるが東区の住宅地需要は堅調に推移している。
			（地域要因）	区画整然とした閑静な住宅地域である。不動産需要は堅調であり地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 569	福岡市東区		建付地	( )	不整形	南4 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡東８Ｃ - 556	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南5.3 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡東８Ｃ - 559	福岡市東区		更地	( )	長方形	西6 m市道 南5 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区
d	福岡東８Ｃ - 1065	福岡市東区		建付地	( )	長方形	北4.6 m市道		１低専 (50,80)
e	福岡東８Ｃ - 567	福岡市東区		建付地	( )	正方形	南西5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 91,250	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [95.0]	100 [93.1]	104,822	100 [95.1]	110,223	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	114,000
b	( ) 87,104	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [95.0]	100 [95.0]	98,348	100 [92.2]	106,668		110,000
c	( ) 105,005	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [／]	100 [106.1]	102,036	100 [96.0]	106,288		109,000
d	( ) 101,215	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	105,871	100 [98.9]	107,049		110,000
e	( ) 112,546	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	124,806	100 [113.1]	110,350		114,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.31	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
			画地	-6.9	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.31	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-2.0	環境	-5.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.28	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	0.0
			画地	+6.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.46	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+2.0	環境	+12.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**111,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区青葉６丁目９１４番５１	2914000191897-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24日提出
福岡東(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
福岡東(県)　－ 9	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　岩隈　良弘

鑑定評価額	17,500,000 円	１㎡当たりの価格	91,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 21日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区三苫３丁目１８７３番８０「三苫３－２３－５」			②地積(㎡)	191 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他） 特別用途地区 地区計画等
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南5 m 市道	水道、ガス、下水	三苫1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　140ｍ、南　20ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　13 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：基準方位　北　５m市道　交通施設：三苫駅　南西方1.1 km　法令規制：１低専 (50,80) 特別用途地区 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	地域内には格別の変動要因もないことから、既成住宅地域として現状が維持されるものと予測する。地価水準は住宅需要が堅調に推移しているが、地価の上昇率は縮小傾向と予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　91,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される最終需要者は、給与所得者等である。経済指標は底堅く推移しており、金利状況に懸念が有るが、住宅需要は堅調に推移している。また、人口増等の有効需要を背景に継続している。中心となる価格帯は、新築の戸建住宅では、４０００～５０００万円程度が想定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件評価は、比準価格から求めたが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、指定基準地からの規準価格とも均衡を図り、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他 要因

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 108,000 円／㎡	[103.8]/100	100/[102.0]	100/[124.9]	[104.0]/100	91,500		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -2.0 交通 +8.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0 要因

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 87,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	東区の人口・世帯数の増加傾向で、金利は懸念があり、地価の上昇率は縮小している。今後の金利、物価、関税に留意する必要がある。
			(地域要因)	区画整然とした住宅地域にあり、戸建住宅を中心とする地域要因に特段の変動はなく、現状にて推移していくものと思われる。
			(個別的要因)	特段の変動要因はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 255	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡東８Ｃ - 253	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m私道		１低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡東８Ｋ - 108	福岡市東区		更地	( )	ほぼ整形	南西6.2 m市道		１中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
d	福岡東８Ｃ - 562	福岡市東区		建付地	( )	長方形	北東5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
e	福岡東８Ｃ - 564	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m私道		１中専 (60,100) 高度地区1種最高15m

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 93,999	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,007	100 [101.0]	96,047	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] 100	99,900
b	( ) 92,523	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	96,224	100 [96.0]	100,233		104,000
c	( ) 76,573	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	81,167	100 [114.2]	71,074		73,900
d	( ) 106,138	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	114,741	100 [118.8]	96,583		100,000
e	( ) 79,451	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	81,278	100 [106.7]	76,174		79,200

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-1.0	環境	-1.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+12.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.53	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	-2.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+20.0		
e	正常	%／月 +0.38	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+1.0	環境	-2.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+10.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**91,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区三苫３丁目１８７３番８０	2914000206655-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡東(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　総研
福岡東(県)　－ 10	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　堀　和義

鑑定評価額	53,000,000 円	１㎡当たりの価格	203,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	160,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区千早１丁目２７５２番２２７「千早１－５－２２」			②地積(㎡)	261 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専(60,150) （その他） 高度地区2種15m
	長方形 1：1.2	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東4.8 m 市道	水道、ガス、下水	名島850 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　18 m、規模　270 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．８m市道	交通施設	名島駅　北西方850 m	法令規制	１中専(60,150) 高度地区2種15m
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。但し、金利の上昇や建築費の動向に留意する必要がある。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね東区内の圏域と判断される。駅徒歩圏内の既成住宅地であり、需要者は、福岡市中心部へ通勤するエンドユーザーが主であるものと思料される。交通、買い物等の施設が整っていることから、外部からの需要もあり、住宅市場は依然として堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地２６０㎡で５３００万円程度であると思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟の為求められなかった。需要者は居住用建物を求めるエンドユーザーであり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 123,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[101.0]	100／[61.1]	[100.0]／100	204,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -35.0 行政 -5.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 196,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	当区の不動産市場は依然として堅調に推移し、人口、世帯数はともに増加傾向を継続している。但し金利の動向に留意する必要がある。
			（地域要因）	成熟した既成住宅地であり、大きな地域要因の変動はなく、比較的良好な住環境が継続している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 753	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	南5.3 m市道 北1.5 m 二方路		１中専 (60,100) 高度地区1種15m
b	福岡東８Ｃ - 1056	福岡市東区		更地	( )	長方形	北8.1 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡東８Ｃ - 664	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	西4 m私道		２住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡東８Ｃ - 758	福岡市東区		貸家建付地	( )	袋地等	北西2 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 217,971	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	223,856	100 [108.9]	205,561	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	206,000
b	( ) 195,286	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	201,926	100 [99.8]	202,331		202,000
c	( ) 218,604	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	222,976	100 [109.1]	204,378		204,000
d	( ) 172,931	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	189,860	100 [95.0]	199,853		200,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.54	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　203,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区千早１丁目２７５２番２２７	2914000099765-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月 24 日提出
福岡東(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡東(県)　－ 11	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　中村　光子

鑑定評価額	43,000,000 円	１㎡当たりの価格	142,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 20日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区舞松原３丁目１５５番１１１「舞松原３－１７－２７」				②地積（㎡）	303 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6.5 m 市道	水道、ガス、下水	千早1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　150ｍ、南　90ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　16 m、規模　290 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位北６．５m市道	交通施設：千早駅　南東方1 km　法令規制：１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	地域内は既成住宅地域として概ね熟成した状況にある。良好な住環境を維持するため、当分の間、需要は堅調に推移し地価は上昇基調を維持するが、その勢いは落ち着きを見せている。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　142,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、東区北部周辺の各鉄道駅まで徒歩及び自転車等でアクセス可能な戸建住宅地域一円である。主たる需要者は福岡市都心部まで通勤する個人である。圏内においては利便施設への接近性に優れた地域の需要は堅調に推移している。取引の中心価格帯は土地のみで約３００㎡ものが約４，０００万円前半程度で推移し、売買時の総額抑制のため中規模画地を小規模に分割する取引が多くみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は適格要件を満たす規範性の高い事例を収集し、適正な補修正を施して求めた実証的な価格となった。一方、主たる需要者は居住の快適性や類似不動産との比較に着目して行動することから収益性に着目した収益還元法は非適用とした。以上より、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +1.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -1.0／交通 +4.0／環境 -11.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 123,000 円／㎡	[102.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [91.6]	[104.0] / 100	142,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 139,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）区内の人口・世帯数の増加や大規模開発に対する期待感がある半面、建築費の高騰や金利の上昇等の懸念材料に留意すべきである。 （地域要因）地域内は整然とした街区であり良好な住環境にあるため、需要は堅調に推移している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 452	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡東８Ｃ - 68	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡東８Ｃ - 553	福岡市東区		更地	( )	不整形	西6.2 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
d	福岡東８Ｃ - 554	福岡市東区		建付地	( )	不整形	北西4 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
e	福岡東８Ｃ - 567	福岡市東区		建付地	( )	正方形	南西5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 150,543	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	152,952	100 [112.2]	136,321	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] 100	142,000
b	( ) 133,976	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	136,656	100 [100.7]	135,706		141,000
c	( ) 120,817	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [／]	100 [90.0]	137,194	100 [100.0]	137,194		143,000
d	( ) 137,438	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	143,749	100 [97.0]	148,195		154,000
e	( ) 112,546	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	124,806	100 [101.0]	123,570		129,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.18	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+6.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.31	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.31	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**142,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	地域内は持ち家主体の中規模戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、賃貸市場は未成熟であると判断し、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区舞松原３丁目１５５番１１１	2914000134489-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡東(県)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡東(県)　－ 12	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　槇　由紀

鑑定評価額	127,000,000 円	１㎡当たりの価格	375,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ６日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	285,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区箱崎３丁目３５３１番１２外 「箱崎３－３２－１０」			②地積（㎡）	338 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) 準防 （その他） 高度地区2種20m 建築協定 (70,180)
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	箱崎九大前120 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　170ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　18 m、規模　320 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	駅への接近性に優れる住宅地域	街路	４．５m市道	交通施設	箱崎九大前駅　南東方 120 m
		法令規制	１住居 (70,180) 準防 高度地区2種20m 建築協定				
	⑤地域要因の将来予測	九大跡地再開発が進行しており、期待感が高まっている。駅距離も近く、利便性に優れるため、引き続き土地需要は堅調を維持していくものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	379,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	297,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏はＪＲ鹿児島本線及び福岡市地下鉄箱崎線沿線の駅徒歩圏内を中心とする圏域であり、箱崎・馬出地区の住宅地一円に及ぶ。主たる需要者は、戸建所有を目的とする富裕層若しくは賃貸アパートへ投資する個人投資家等である。当該地域は、生活利便性と閑静な住環境を兼ね備え、加えて九州大学跡地の開発への期待性から、特に需要は強い。取引の中心となる価格帯は、３００㎡程度の土地のみの取引で概ね１１０百万円前後である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も多い住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　340,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間 +10.3 %　半年間 %	③価格変動要因の形成状況	（一般的要因）	東区では、人口、世帯数ともに増加が続いているが、建築費の高騰と金利上昇が住宅市場へのブレーキとなりつつある。
			（地域要因）	九大跡地及び駅に近接する。再開発は着実に進展しており、注目度は高く不動産市場は活性化している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 360	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		準工 (70,200)
b	福岡東８Ｃ - 358	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東9 m市道 北7.5 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡東８Ｃ - 371	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		商業 (90,360)
d	福岡東８Ｃ - 1266	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.6 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	福岡東８Ｃ - 1268	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南西5.5 m市道 南東4 m 角地		１住居 (80,200) 高度地区2種最高20m

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 382,140	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	401,247	100 [103.9]	386,186	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	386,000
b	( ) 261,805	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	266,938	100 [72.0]	370,747		371,000
c	( ) 400,391	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	408,399	100 [117.7]	346,983		347,000
d	( ) 436,343	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	456,851	100 [103.9]	439,703		440,000
e	( ) 430,568	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	439,855	100 [110.3]	398,781	[100.0] 100	399,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -30.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 +18.0 / その他 -5.0		
d	正常	%／月 +0.93	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +25.0 / 行政 -2.0 / その他 -5.0		
e	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 -5.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：379,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
	11,498,301	2,424,996	9,073,305	5,702,800	3,370,505	(0.9813) 3,307,477	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	100,226,576 円　（ 297,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	150.00	S　3 F	440.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m 建築協定 準防	70 %	200 %	180 %	338 ㎡	17.5 m× 19.0 m	前面道路： 市道　4.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１ＬＤＫ× １２戸	⑦有効率の理由　97.0 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	150.00	95.0	142.50	2,200	313,500	1.0 1.0	313,500 313,500
2 ～ 2	住宅	145.00	98.0	142.10	2,300	326,830	1.0 1.0	326,830 326,830
3 ～ 3	住宅	145.00	98.0	142.10	2,300	326,830	1.0 1.0	326,830 326,830
～								
～								
計		440.00	97.0	426.70		967,160		967,160 967,160

⑨年額支払賃料	967,160 円 × 12ケ月 ＝	11,605,920 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	240,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	11,605,920 円 × 5.0 % ＋ 240,000 円 × 5.0 % ＝	592,296 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		11,253,624 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	967,160 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	9,188 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 967,160 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	235,489 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	11,498,301 円　(34,019 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,351 円/㎡ 月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	424,000 円	106,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	592,296 円	11,845,920 × 5.0 %
③公租公課	土地 295,700 円	査定額
	建物 901,000 円	106,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	106,000 円	106,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	106,000 円	106,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,424,996 円 (7,175 円／㎡)	(経費率 21.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9813

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	106,000,000 円	234,000 円／㎡× 440.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	0.0385 × 躯体部分 40 % + 0.0531 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,702,800 円 (16,872 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	11,498,301	円
②総費用	2,424,996	円
③純収益　①－②	9,073,305	円
④建物等に帰属する純収益	5,702,800	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	3,370,505	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,307,477	円
	(9,785	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.3 %

100,226,576 円　(297,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区箱崎３丁目３５３１番１２	2914000090289-0000
2	福岡市東区箱崎３丁目３５３１番１８	2900001381146-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡東(県)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　総研
福岡東(県)　－ 13	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　堀　和義

鑑定評価額	29,500,000 円	１㎡当たりの価格	116,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎駅東１丁目５７１番７「香椎駅東１－３４－２５」			②地積(㎡)	254 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専(60,100) （その他） 高度地区1種15m
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域	南東5.3 m 市道	水道、ガス、下水	香椎900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　100ｍ、南　120ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、　奥行　約　20 m、　規模　250 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：５．３m市道　／　交通施設：香椎駅　北東方900 m　／　法令規制：１中専(60,100) 高度地区1種15m		
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地に形成された戸建住宅を中心とする住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。但し、金利の上昇や建築費の動向に留意する必要がある。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	116,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	59,800 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね東区内の圏域と判断される。駅徒歩圏内の丘陵地に形成された既成住宅地であり、需要者は、福岡市中心部へ通勤するエンドユーザーが主であるものと思料される。交通、買い物等の施設がある程度整っていることから、外部からの需要もあり、住宅市場は依然として堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地２５０㎡で２９００万円程度であると思料される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、画地規模が小さく十分な規模の建築が想定できず、比準価格に比し低位に求められた。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、さらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 108,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [95.9]	[100.0] / 100	114,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 域 交通 +4.0 要 環境 -2.0 因 行政 -5.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 112,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +3.6 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	当区の不動産市場は依然として堅調に推移し、人口、世帯数はともに増加傾向を継続している。但し、金利の動向に留意する必要がある。
			(地域要因)	成熟した既成住宅地であり、大きな地域要因の変動はなく、比較的良好な住環境が継続している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 854	福岡市東区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡東８Ｃ - 252	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ正方形	北西4.8 m市道 南西5 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区
c	福岡東８Ｃ - 466	福岡市東区		建付地	( )	不整形	南5 m市道 東4 m 二方路		１低専 (60,80) 特別用途地区
d	福岡東８Ｃ - 567	福岡市東区		建付地	( )	正方形	南西5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 117,217	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	120,699	100 [101.6]	118,798	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	119,000
b	( ) 111,260	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	110,504	100 [94.1]	117,433		117,000
c	( ) 91,958	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	103,997	100 [90.6]	114,787		115,000
d	( ) 112,546	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	124,806	100 [109.3]	114,187		114,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -10.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：116,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,681,940	1,003,689	3,678,251	3,166,080	512,171	(0.9792) 501,518	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	15,197,515 円 (59,800 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	127.00	ＬＳ　2 Ｆ	254.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１中専 高度地区1種15m	60 %	100 %	100 %	254 ㎡	13.0 m× 20.0 m	前面道路： 市道 5.3 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２ＬＤＫ６戸を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	127.00	100.0	127.00	1,510	191,770	1.0	191,770
2 ～ 2	居宅	127.00	100.0	127.00	1,530	194,310	1.0	194,310
～								
～								
～								
計		254.00	100.0	254.00		386,080		386,080

⑨年額支払賃料	386,080 円 × 12ケ月 ＝	4,632,960 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	240,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,632,960 円 × 4.0 % ＋ 240,000 円 × 4.0 % ＝	194,918 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,678,042 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	386,080 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,706 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	20,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	192 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,681,940 円 (18,433 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	217,600 円	54,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	146,189 円	4,872,960 × 3.0 %
③公租公課	土地 68,700 円	査定額
	建物 462,400 円	54,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	54,400 円	54,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	54,400 円	54,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,003,689 円 (3,952 円／㎡)	(経費率 21.4 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	54,400,000 円	208,000 円／㎡× 254.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,166,080 円 (12,465 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,681,940	円
②総費用	1,003,689	円
③純収益 ①－②	3,678,251	円
④建物等に帰属する純収益	3,166,080	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	512,171	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	501,518 (1,974	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

15,197,515 円　(59,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区香椎駅東１丁目５７１番７	2914000118790-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡東(県)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡東(県)　－ 14	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　槇　由紀

鑑定評価額	57,100,000 円	１㎡当たりの価格	163,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月　6日	(６)路線価	[令和 8年1月]	125,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎駅前３丁目６７３番１１７「香椎駅前３－１９－３」				②地積（㎡）	350 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m (60,180)
	台形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	香椎950 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　80ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４．５m市道　交通施設：香椎駅北方950 m　法令規制：１住居 (60,180) 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	駅や大学に近い住宅地域であり、画地の分割、アパート利用等の変化を伴いながら、高度利用が進んでいくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	165,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	119,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、香椎地区及びその北部エリアの住宅地一円に及ぶ。主たる需要者は、戸建所有を目的とする個人若しくは賃貸アパートへ投資する個人投資家等である。当該地域は、香椎駅へのアクセスに優れ、周辺は複数の大学が存する等、住宅需要が底堅い地域である。需要の中心となる価格帯は、３５０㎡程度の土地のみの取引で概ね６０百万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も多い住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +1.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +1.0／交通 -2.0／環境 -20.0／行政 -2.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 123,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[101.0]	100／[77.6]	[100.0]／100	161,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 153,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +6.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因） 東区では、人口、世帯数ともに増加が続いているが、建築費の高騰と金利上昇が住宅市場へのブレーキとなりつつある。 （地域要因） 駅や大学に近く、戸建住宅のほかアパート需要も旺盛。やや割安感が残り、地価は上昇傾向が続いている。 （個別的要因） 個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 758	福岡市東区		貸家建付地	( )	袋地等	北西2 m市道		１住居 (60,160) 高度地区2種20m
b	福岡東８Ｃ - 453	福岡市東区		更地	( )	長方形	南東6 m市道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡東８Ｃ - 855	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ正方形	北西5 m市道 南西6.2 m 角地		１低専 (60,80)
d	福岡東８Ｃ - 60	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	西4.3 m市道 北4 m 角地		１低専 (60,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 172,931	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	189,860	100 [97.9]	193,933	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	194,000
b	( ) 154,774	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	162,048	100 [100.0]	162,048		162,000
c	( ) 160,656	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	158,363	100 [90.9]	174,217		174,000
d	( ) 136,874	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [103.0]	135,279	100 [85.8]	157,668		158,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.54	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -15.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　165,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,450,827	1,558,200	5,892,627	4,487,220	1,405,407	(0.9792) 1,376,175	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	41,702,273 円 (119,000 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	180.00	ＬＳ　2 Ｆ	360.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	180 %	350 ㎡	16.5 m× 26.0 m	前面道路： 市道 4.5 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２ＤＫ× ６戸	⑦有効率の理由	100.0 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	180.00	100.0	180.00	1,650	297,000	1.0 1.0	297,000 297,000
2 ～ 2	居宅	180.00	100.0	180.00	1,750	315,000	1.0 1.0	315,000 315,000
～								
～								
～								
計		360.00	100.0	360.00		612,000		612,000 612,000

⑨年額支払賃料	612,000 円 × 12ケ月 ＝	7,344,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	336,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	7,344,000 円 × 5.0 % ＋ 336,000 円 × 5.0 % ＝	384,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,296,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	612,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	5,814 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 612,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	149,013 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	7,450,827 円 (21,288 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,789 円/㎡ 月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 Ｆ Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	308,400 円	77,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	307,200 円	7,680,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 133,100 円	査定額
	建物 655,300 円	77,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	77,100 円	77,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	77,100 円	77,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,558,200 円 (4,452 円／㎡)	(経費率 20.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	77,100,000 円	208,000 円／㎡× 360.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	0.0430 × 躯体部分 40 % + 0.0595 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,487,220 円 (12,821 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,450,827	円
②総費用	1,558,200	円
③純収益 ①－②	5,892,627	円
④建物等に帰属する純収益	4,487,220	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,405,407	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,376,175 円 (3,932	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

41,702,273 円 (119,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区香椎駅前３丁目６７３番１１７	2914000127154-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月 24 日提出
福岡東(県)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡東(県)　－ 15	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　中村　光子

鑑定評価額	15,700,000 円	１㎡当たりの価格	98,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 20日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区唐原７丁目１６番４「唐原７－３－２９」			②地積（㎡）	160 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他） 特別用途地区
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	東5.3 m 市道	水道、下水	九産大前580 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　16 m、規模　170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特別用途地区「戸建住環境形成地区」に指定されている。	街路：５．３m市道	交通施設：九産大前駅東方580 m　法令規制：１低専 (50,80) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅へのアクセスに優れており、地域内は住宅地として熟成した状況にある。需要は堅調に推移しており、当分の間、地価は上昇基調を維持するがその勢いは落ち着きを見せている。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　98,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、東区北部周辺の各鉄道駅まで徒歩及び自転車等でアクセス可能な戸建住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市都心部まで通勤する個人である。圏内においては利便施設への接近性に優れた地域の需要は堅調に推移しており、また、住宅販売時の総額抑制のため中規模画地を小規模に分割する販売方法が多くみられる。取引の中心価格帯は、規模約１６０㎡で土地約１，６００万円、新築戸建で４，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は適格要件を満たす規範性の高い事例を収集し、適正な補修正を施して求めた実証的な価格となった。一方、主たる需要者は居住の快適性や類似不動産との比較に着目して行動することから収益性に着目した収益還元法は非適用とした。以上より、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
	前年指定基準地の価格 108,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [112.0]	[100.0] / 100	97,200	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 94,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内の人口・世帯数の増加や大規模開発に対する期待感がある半面、建築費の高騰や金利の上昇等の懸念材料に留意すべきである。
			（地域要因）	地域内は最寄り駅への優位性や良好な住環境を下支えに住宅地需要は引き続き堅調に推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 465	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道 南4 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区
b	福岡東８Ｃ - 464	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 東4 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
c	福岡東８Ｃ - 152	福岡市東区		更地	( )	ほぼ台形	南西5.2 m市道 北西3.5 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡東８Ｃ - 62	福岡市東区		建付地	( )	台形	南6 m市道 東4 m 二方路		１低専 (60,80)
e	福岡東８Ｃ - 67	福岡市東区		貸家建付地	( )	不整形	北西4.5 m市道		２住居 (60,180) 高度地区2種20m

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 99,608	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	99,217	100 [96.0]	103,351	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	103,000
b	( ) 100,604	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100,801	100 [108.2]	93,162		93,200
c	( ) 116,812	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	119,102	100 [116.3]	102,409		102,000
d	( ) 91,515	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	102,791	100 [104.9]	97,990		98,000
e	( ) 89,302	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100,713	100 [107.5]	93,687	[100.0] 100	93,700

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.31	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-4.0	環境	+2.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.31	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+4.0	環境	+1.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+14.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.35	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-2.0	環境	+6.0
			画地	-9.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-4.0	環境	+12.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　98,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	地域内は一部低層アパートもみられるが、中規模戸建住宅が中心の既成住宅地域である。また、第一種低層住居専用地域に存することから高度利用も難しいため、規模や投資採算性の観点から賃貸アパートを想定することは非現実的であると判断し収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区唐原７丁目１６番４	2914000149030-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月 24 日提出
福岡東(県)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡東(県)　－ 16	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　山下　耕一

鑑定評価額	40,700,000 円	１㎡当たりの価格	130,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	105,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区名島４丁目２５８９番６２外「名島４－４１－８」			②地積(㎡)	313 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,100) （その他） 高度地区1種最高15m
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	名島500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　130ｍ、南　40ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　18 m、規模　310 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：６m市道	交通施設：名島駅　南東500 m　法令規制：１中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が中心の丘陵地の住宅地域である。道路面との高低差が大きい戸建が多く、名島地区の中では選好性は低い。地価は、僅かではあるが上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格 130,000 円／㎡		
	収益還元法：収益価格 ／ 円／㎡		
	原価法：積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法：開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、基準地が存する名島地区及び、隣接する松崎・千早・若宮等の戸建住宅地域である。中心となる需要者は、福岡市の中心部である博多・天神地区、周辺の香椎地区等の事業所へ勤務する個人等である。基準地は、道路面との高低差が３m程度あり、名島地区の中では選好性は低い。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の新築戸建て住宅で４，５００万円から５，０００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、基準地から北側に位置する国道３号沿いには、スーパー等の生活利便施設も多く、中心部までの交通利便性も比較的良好で、居住環境は良好な住宅地域である。同地域内には、不動産投資を目的としたアパートは少ないことから収益還元法の適用は断念した。以上のことから本件においては、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から査定した比準価格を重視し、指定基準地との均衡にも留意し、上記の通りに鑑定評価額を決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県) － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 123,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[100.0]	100／[98.0]	[100.0]／100	129,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 126,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	東区の人口・世帯数の増加傾向は継続中である。同区内の不動産市況も比較的好調な状態を維持している。
			(地域要因)	地域要因に目立った変動はない。地価は僅かではあるが上昇傾向が継続中である。
			(個別的要因)	特段の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 752	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m市道		１中専 (60,100) 高度地区1種15m
b	福岡東８Ｃ - 756	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.7 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡東８Ｃ - 355	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡東８Ｃ - 764	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m市道		１中専 (60,100)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 111,061	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [95.0]	100 / [90.0]	134,053	100 / [101.0]	132,726	街路 0.0	133,000
b	( ) 126,019	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	128,791	100 / [98.9]	130,223	交通・接近 0.0	130,000
c	( ) 125,800	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	128,316	100 / [100.7]	127,424	環境 0.0	127,000
d	( ) 152,690	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	155,133	100 / [122.5]	126,639	画地 0.0	127,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**130,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円　(円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区名島４丁目２５８９番６２	2914000109055-0000
2	福岡市東区名島４丁目２５８９番９２	2914001158788-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡東(県)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡東(県)　－ 17	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　徳永　大典

鑑定評価額	54,100,000 円	１㎡当たりの価格	144,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	110,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香住ヶ丘２丁目２３番１２ 「香住ヶ丘２－１４－１１」			②地積（㎡）	376 (　　)	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 高度地区2種20m	
	台形 1：1.5	共同住宅 ＲＣ ５	中規模一般住宅のほかマンションの立地が見られる住宅地域	南西7 m 市道	水道、ガス、下水	九産大前270 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	中層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　25 m、規模　400 ㎡程度、形状 台形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	７m市道	交通施設	ＪＲ九産大前駅南西方 270 m	法令規制	１住居 (60,200) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅と共同住宅が混在する利便性の高い住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測するが、建築費や最終需要者の所得動向等を注視する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	147,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	99,700 円／㎡					
	原価法	積算価格	／ 円／㎡					
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲をＪＲ鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線の東区の住宅地域一帯と把握する。市場における需要者は、不動産賃貸業を営む不動産業者や法人・個人投資家等が中心である。鉄道駅への利便性が高い近隣地域においては、不動産の需給は堅調に推移しているが、今後については金利や建築費等の動向にも注視する必要がある。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で５５００万～６０００万円程度が主流となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、不動産の収益性に着目した価格であり理論的ではあるが、試算にあたり想定要素を多く含むことから、精度の面でやや難がある。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらには、指定基準地との検討、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県)　－ 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 -1.0 環境 -19.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 108,000 円／㎡	[102.8]／100	100／[102.0]	100／[75.5]	[100.0]／100	144,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　137,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+5.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）県全体の人口は微減傾向にあるが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率は、県全体よりも低位で推移している。 （地域要因）地域要因に特段の変動はないものの、利便性が高く用途の多様性も認められるため、需要は比較的堅調に推移している。 （個別的要因）取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 60	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	西4.3 m市道 北4 m 角地		１低専 (60,80)
b	福岡東８Ｃ - 453	福岡市東区		更地	( )	長方形	南東6 m市道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡東８Ｃ - 656	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南西7.5 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡東８Ｃ - 151	福岡市東区		貸家建付地	( )	不整形	南3.1 m市道 北東4 m 二方路		１住居 (70,160) 高度地区2種20m
e	福岡東８Ｃ - 64	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 136,874	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [103.0]	135,279	100 [88.5]	152,858	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	153,000
b	( ) 154,774	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	162,048	100 [115.2]	140,667		141,000
c	( ) 123,303	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	126,262	100 [97.0]	130,167		130,000
d	( ) 140,770	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	148,598	100 [93.1]	159,611		160,000
e	( ) 135,962	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	138,409	100 [88.5]	156,394		156,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**147,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	15,576,239	3,507,437	12,068,802	10,760,000	1,308,802	(0.9451) 1,236,949	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	37,483,303 円 (99,700 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	150.00	ＲＣ　5 Ｆ	750.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	376 ㎡	15.3 m× 21.1 m	前面道路： 市道　7.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	３０㎡前後の１ＤＫタイプ	⑦有効率の理由　94.0 %	共同住宅として標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	150.00	90.0	135.00	1,820	245,700	1.0 1.0	245,700 245,700
2 ～ 2	居宅	150.00	95.0	142.50	1,830	260,775	1.0 1.0	260,775 260,775
3 ～ 3	居宅	150.00	95.0	142.50	1,860	265,050	1.0 1.0	265,050 265,050
4 ～ 4	居宅	150.00	95.0	142.50	1,870	266,475	1.0 1.0	266,475 266,475
5 ～ 5	居宅	150.00	95.0	142.50	1,890	269,325	1.0 1.0	269,325 269,325
計		750.00	94.0	705.00		1,307,325		1,307,325 1,307,325

⑨年額支払賃料	1,307,325 円 × 12ケ月 ＝	15,687,900 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 3 台×12ケ月+ ＝	360,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分に担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	15,687,900 円 × 5.0 % ＋ 360,000 円 × 5.0 % ＝	802,395 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		15,245,505 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,307,325 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	12,420 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,307,325 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	318,314 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	15,576,239 円　(41,426 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,871 円/㎡ 月額支払賃料 (1,830 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	800,000 円	200,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	481,437 円	16,047,900 × 3.0 %
③公租公課	土地 126,000 円	査定額
	建物 1,700,000 円	200,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	200,000 円	200,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	200,000 円	200,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,507,437 円 （ 9,328 円／㎡ ）	（経費率 22.5 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9451

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	200,000,000 円	259,000 円／㎡× 750.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,760,000 円 (28,617 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	15,576,239	円
②総費用	3,507,437	円
③純収益 ①－②	12,068,802	円
④建物等に帰属する純収益	10,760,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,308,802	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,236,949 円 (3,290	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

37,483,303 円　(99,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区香住ヶ丘２丁目２３番１２	2914000032360-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
福岡東(県)　－ 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡東(県)　－ 18	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　徳永　大典

鑑定評価額	24,900,000 円	１㎡当たりの価格	111,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区美和台４丁目１１８番１「美和台４－４－１１」	②地積（㎡）	224（　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専(50,80)（その他）特別用途地区
長方形 1：2	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東4.2 m 市道	水道、ガス、下水	三苫310 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　20 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 ４．２m市道	交通施設	西鉄三苫駅北東方310 m	法令規制	１低専(50,80) 特別用途地区
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地として成熟しており、特段の地域要因の変化はない。地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測するが、建築費や最終需要者の所得動向等を注視する必要がある。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　111,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲をＪＲ鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、概ね東区の住宅地域一帯と把握する。市場における主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心である。居住環境が良好な戸建住宅団地で、需要は概ね堅調に推移しているが、最低敷地規模の制限があり敷地の細分化に限度があるため、その点で開発意欲が抑制される。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で２４００万～２５００万円程度が主流となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が存する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域である。自用目的での取引が主流で、収益性よりも主に居住の快適性が追求されるため、収益価格は試算しなかった。よって本件では、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他 要因

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他 要因

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　108,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
■代表標準地 □標準地
標準地番号　福岡東　－ 1
公示価格　110,000 円／㎡

②変動率　年間　+2.8 %　半年間　+0.9 %

③価格変動形成要因の

（一般的要因）県全体の人口は微減傾向にあるが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率は、県全体よりも低位で推移している。

（地域要因）区画整然とした住宅地域で、生活利便性に優れるため、需要は比較的堅調だが、最低敷地規模の制限があり敷地の細分化に限度がある。

（個別的要因）取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 655	福岡市東区		更地	( )	ほぼ正方形	北東6 m市道		１低専 (50,80)
b	福岡東８Ｃ - 968	福岡市東区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡東８Ｃ - 957	福岡市東区		建付地	( )	正方形	北東5 m市道 北西5 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区
d	福岡東８Ｃ - 967	福岡市東区		更地	( )	ほぼ正方形	西5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
e	福岡東８Ｃ - 252	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ正方形	北西4.8 m市道 南西5 m 角地		１低専 (60,80) 特別用途地区

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 94,662	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	96,839	100 [96.9]	99,937	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100	102,000
b	( ) 109,609	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,924	100 [100.0]	110,924		113,000
c	( ) 101,986	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100,798	100 [91.1]	110,645		113,000
d	( ) 103,195	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	104,743	100 [94.0]	111,429		114,000
e	( ) 111,260	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	110,504	100 [93.0]	118,822		121,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.23	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-1.0	環境	-4.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-2.0	環境	-8.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-1.0	環境	-6.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-2.0	環境	-6.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　111,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区美和台４丁目１１８番１	2914000063377-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡東(県)　－ 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡東(県)　－ 19	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　徳永　大典

鑑定評価額	24,900,000 円	１㎡当たりの価格	126,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 3日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎台１丁目１７５４番５５ 「香椎台１－７－３」	②地積（㎡）	198 (　　)	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他） 特別用途地区
長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5 m 市道	水道、ガス、下水	香椎神宮500 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　200 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	ＪＲ香椎神宮駅北東方 500 m	法令規制	１低専 (50,80) 特別用途地区
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地として成熟しており、特段の地域要因の変化は考えられない。地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測するが、建築費や最終需要者の所得動向等を注視する必要がある。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	126,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	ＪＲ鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、概ね東区の住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。不動産市場における主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心である。居住環境が良好な戸建住宅団地であり、需要は概ね堅調に推移しているが、最低敷地規模の制限があり敷地の細分化に限度があるため、その点で開発意欲が抑制される。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で２５００万円前後が主流となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が存する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域である。自用目的での取引が主流であり、収益性よりも居住の快適性が追求されるため、収益価格は試算しなかった。よって本件では、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　123,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
■代表標準地　□標準地
標準地番号　福岡東　－　6
公示価格　125,000 円／㎡

②変動率　年間　+2.4 %　半年間　+0.8 %

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）県全体の人口は微減傾向にあるが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率は、県全体よりも低位で推移している。

（地域要因）区画整然とした住宅地域で、生活利便性に優れるため、需要は比較的堅調だが、最低敷地規模の制限があり敷地の細分化に限度がある。

（個別的要因）取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 567	福岡市東区		建付地	( )	正方形	南西5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区
b	福岡東８Ｃ - 53	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ正方形	北東5.2 m市道		１低専 (50,80)
c	福岡東８Ｃ - 54	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		１低専 (60,80)
d	福岡東８Ｃ - 1271	福岡市東区		建付地	( )	不整形	東6 m市道 西6 m 角地		１低専 (60,80)
e	福岡東８Ｃ - 557	福岡市東区		建付地	( )	正方形	南西5 m市道		１低専 (50,80) 特別用途地区

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 112,546	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	124,806	100 [100.0]	124,806	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	126,000
b	( ) 133,865	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	136,516	100 [98.0]	139,302		141,000
c	( ) 109,349	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	108,613	100 [96.0]	113,139		114,000
d	( ) 93,787	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	106,576	100 [97.0]	109,872		111,000
e	( ) 123,396	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	123,638	100 [98.9]	125,013	[101.0] 100	126,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.28	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**126,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区香椎台１丁目１７５４番５５	2914000174815-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　－ 20　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
福岡東(県)　－ 20	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　大坪　誠一郎

鑑定評価額	7,500,000 円	１㎡当たりの価格	29,200 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区大字志賀島字小路６９１番			②地積（㎡）	257 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)（その他）
	台形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域	北東3.6 m 市道	水道、下水	西戸崎4.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60 m、西　40 m、南　150 m、北　100 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	３．６m市道	交通施設	西戸崎駅　北西方4.8 km	法令規制 「調区」(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。取引は限定的ながら、値頃感等を背景に地価は緩やかな上昇傾向にある。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　29,200　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、志賀島を中心とする福岡市東区北西部の住宅地域である。需要者は地域に地縁を有する個人が中心であり、福岡市内へ通勤する給与所得者等もみられる。住宅地の供給及び取引は限定的であるが、地価は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で７００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、需要者は収益性よりも居住の快適性や取引価格水準を重視する。比準価格は同一需給圏内及びその周辺の取引事例に適切な補修正を施して求めた実証的な価格である。一方、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用し、前年価格からの推移、周辺の地価動向及び単価と総額との関連を検討して、鑑定評価額を決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　28,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：住宅地需要は底堅く、地価は上昇基調で推移している。もっとも、建築費や住宅ローン金利の動向等には留意を要する。
	②変動率　年間　+1.0 %　半年間　%		地域要因：中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域である。取引は限定的であるが、住宅地需要は底堅く、地価はやや強含みで推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 961	福岡市東区		更地	( )	不整形	南4.5 m市道		「調区」(40,50)
b	宗像８Ｃ - 167	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道		「調区」(60,200) 地区計画等
c	古賀８Ｋ - 315	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	北西17.2 m県道 南6 m 角地		「調区」(70,200) 区域指定
d	古賀８Ｃ - 351	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	北東10 m県道 北4.3 m 角地		「調区」(70,200) 地区計画等
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 32,051	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	36,859	100 / [123.9]	29,749	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	29,700
b	( ) 34,287	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	34,085	100 / [116.8]	29,182		29,200
c	( ) 31,983	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	31,701	100 / [111.3]	28,482		28,500
d	( ) 28,121	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	27,873	100 / [95.5]	29,186		29,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +15.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**29,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区大字志賀島字小路６９１番	2914000044874-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
福岡東(県)　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
福岡東(県)　－ 21	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　徳永　隆文

鑑定評価額	1,200,000,000 円	１㎡当たりの価格	355,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 8日	(６)路線価	[令和 8年1月]	280,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎照葉４丁目２６番３１ 「香椎照葉４－４－８」	②地積（㎡）	3,388 (　　)	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,300) 準防 （その他） 地区計画等 (90,300)
長方形 1：2	共同住宅 ＲＣ 14	高層マンションが増えつつある住宅地域	北西30 m 市道	水道、ガス、下水	香椎3 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	高層共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、奥行　約　80 m、規模　3,200 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	３０m市道	交通施設	ＪＲ香椎駅北西方3 km	法令規制	商業 (90,300) 準防 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	高層マンションの集積が進む地域で、近年は都市高速の延伸開通や店舗の集積等も進み利便性は向上している。住宅地としての選好性が高く、地価は上昇傾向で推移しているが、金利の上昇や建築費の高騰に留意を要する。							

(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	368,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	343,000 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市東区内のマンション適地として選好性の高い住宅地域一円で、主な需要者はマンション建設を目的とするマンションデベロッパー等である。分譲マンションの販売市況は高額な富裕層向けは好調さを保つ一方、実需層向けは販売価格や金利の上昇もあり、売れ行きに陰りもみられ、開発素地価格の上昇も縮小傾向にある。中心となる価格帯は規模等によりばらつきがあるが３，０００㎡程度の土地であれば１０億円前後が中心となる価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等の関係が認められ、規範性の高い取引事例を収集し得たため、市場性を反映した説得力の高い比準価格が求められたと思料する。また、開発法による価格についても想定建物、各種収入項目、費用項目の査定が適切に行われており、分譲マンション業者の投資採算性を反映した価格が求められた。以上より、比準価格と開発法による価格を関連づけ、さらに周辺基準地との広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準　街路 交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準　街路 交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　342,000 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+3.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）東区は人口が増加傾向で推移するも、金利の上昇や建築費の高騰等の影響を受け、地価は上昇傾向にあるが上昇率は縮小している。

（地域要因）アイランドシティの中心部に位置し、利便性の高い立地性から選好性は高く、需要は底堅い。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 365	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ台形	北西18 m国道 南東10 m 二方路		準工 (80,200)
b	福岡東８Ｃ - 1259	福岡市東区		貸家建付地	( )	長方形	東6 m市道		準住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
c	福岡東８Ｋ - 1010	福岡市東区		貸家建付地	( )	長方形	北東12 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡東８Ｃ - 468	福岡市東区		更地	( )	ほぼ整形	北西5.6 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 373,132	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	378,619	100 / [101.6]	372,656	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	373,000
b	( ) 297,523	100 / [100.0]	[105.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	313,589	100 / [78.0]	402,037		402,000
c	( ) 159,401	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [95.0]	100 / [90.0]	196,688	100 / [58.4]	336,795		337,000
d	( ) 198,532	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	207,863	100 / [57.6]	360,873		361,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +9.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -9.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 -15.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.46	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -33.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 -34.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　368,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	分譲マンション適地と判断したため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　■する　□しない	開発法を適用する場合の理由	分譲マンション事業による投資採算性で価格が形成されているため

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）
5,477,219,291	4,314,508,879	13	665,500	9,987.60	340,000	12,741.80

⑧開発法による価格	1,162,710,412 円　（　　343,000 円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(4)-2 開発計画

土地

①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）		0.00㎡	
	②ａ道路	②ｂ公園	②ｃその他	③敷地有効面積(①－②)
3,388㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	3,388.00㎡
総面積に対する割合				
（ 100.0％）	（ 0.0％）	（ 0.0％）	（ 0.0％）	（ 100.0％）

建物

①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数・標準住戸
2,190.10 ㎡	12,741.80㎡	10,148.40㎡	2,593.40㎡	9,987.60㎡	ＲＣ14 Ｆ (121戸) 81㎡３ＬＤＫ
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	
（ 64.6％）	（ 376.1％）	（ 299.5％）	（ 76.5％）	（ 78.38％）	

公法上の規制

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行		前面道路、幅員等	
商業 地区計画等 準防	90 %	300 %	300 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：	30.0 m m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価		住宅	665,500 円／㎡	店舗等	円／㎡
	①ｂ販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定			
	②販売総額		販売単価	分譲可能床面積		販売総額
		住宅	665,500 円／㎡ ×	9,987.60 ㎡ ＝		6,646,747,800 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝		0 円
				合　計		6,646,747,800 円
支出	③ａ建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）	設計監理料		
			340,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 %) ＝		350,200 円／㎡
	③b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定			
	④建築工事費（総額）			延床面積		建築工事費（総額）
			350,200 円／㎡ ×	12,741.80 ㎡ ＝		4,462,178,360 円
	⑤ａ開発負担金					0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定			
	⑥販売管理費		販売総額	販売管理費比率		販売管理費
			6,646,747,800 円×	10 % ＝		664,674,780 円
支出合計　④+⑤+⑥						5,126,853,140 円

(4)-4 投下資本収益率	13 %
投下資本収益率の算定根拠	開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定

(4)-5 開発スケジュール

項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間
準備期間	6ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	6ケ月
建築工事(１期目)	6ケ月	販売収入(１期目)	7ケ月	販売管理費(２期目)	20ケ月
建築工事(２期目)	13ケ月	販売収入(２期目)	14ケ月	販売管理費(３期目)	0ケ月
建築工事(３期目)	20ケ月	販売収入(３期目)	20ケ月		

(4)-6 収支の複利現価

項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率	④割引期間（月）	⑤複利現価（①× ③）
収入	販売総額(１期)	332,337,390 円	（ 5％）	× 0.9312	（ 7ケ月）	＝ 309,472,578 円
	販売総額(２期)	332,337,390 円	（ 5％）	× 0.8671	（ 14ケ月）	＝ 288,169,751 円
	販売総額(３期)	5,982,073,020 円	（ 90％）	× 0.8157	（ 20ケ月）	＝ 4,879,576,962 円
収入合計		－	－	－	－	5,477,219,291 円
支出	建築工事費(１期)	446,217,836 円	（ 10％）	× 0.9407	（ 6ケ月）	＝ 419,757,118 円
	建築工事費(２期)	446,217,836 円	（ 10％）	× 0.8760	（ 13ケ月）	＝ 390,886,824 円
	建築工事費(３期)	3,569,742,688 円	（ 80％）	× 0.8157	（ 20ケ月）	＝ 2,911,839,111 円
	開発負担金	0 円	（ 0％）	× 1.0000	（ 0ケ月）	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	398,804,868 円	（ 60％）	× 0.9407	（ 6ケ月）	＝ 375,155,739 円
	販売管理費(２期)	265,869,912 円	（ 40％）	× 0.8157	（ 20ケ月）	＝ 216,870,087 円
	販売管理費(３期)	0 円	（ 0％）	× 1.0000	（ 0ケ月）	＝ 0 円
支出合計		－	－	－	－	4,314,508,879 円

(4)-7 開発法による価格	収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格
	5,477,219,291 円 －	4,314,508,879 円 ＝	1,162,710,412 円 343,000 円／㎡

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区香椎照葉４丁目２６番３１	2914001161760-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
福岡東(県)　５－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　小島　智典

鑑定評価額	115,000,000 円	１㎡当たりの価格	580,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	430,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区箱崎１丁目２４７１番１「箱崎１－２８－１７」			②地積(㎡)	198 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	長方形 1：3	店舗兼共同住宅 ＲＣ ９	小売店舗と中高層共同住宅等が混在する商業地域	北西6.8 m 県道	水道、ガス、下水	箱崎300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし。	街路：６．８m県道	交通施設：箱崎駅　西方300 m
		法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ既存の商業地域である。箱崎駅近くの利便性の高い商業地であり、今後も現況にて推移していくものと思われる。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	590,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	477,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	主な同一需給圏の範囲を東区内の商業地及び商住混在地の存する範囲と判断した。中高層の店舗兼共同住宅を中心とする地域であり、主な需要者は賃貸マンション等の収益用不動産の開発を目的とする事業者になる。駅への接近性が優れ、箱崎九大跡地の開発期待も受け地価は上昇傾向にあるが、中心的な価格の把握は困難である。但し、今後の金利動向や物価高等については留意する必要がある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価手法の適用により、比準価格及び収益価格が求められた。収益価格については、試算にあたり想定項目が多いため、やや規範性に欠ける価格となった。一方、比準価格は価格牽連性の高い類似地域において生起した取引事例に基づくものであり、現実の市場性を反映した価格として規範性は高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県)　５－６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +3.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +13.0／交通 0.0／環境 -28.0／行政 -20.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 368,000 円／㎡	[104.9]／100	100／[103.0]	100／[65.1]	[100.0]／100	576,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 506,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +14.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：低金利等を背景に地価は堅調に推移してきたが、金利や建築費等の上昇の影響から、地価動向に一服感がみられる。
			地域要因：駅に近接した利便性の高い商業地域である。地域の利用状況に変動は見られず、今後も現況にて推移していくものと思われる。
			個別的要因：特段の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 964	福岡市東区		貸家建付地	( )	台形	西28 m国道 南7 m 角地		商業 (100,400) 地区計画等
b	福岡東８Ｃ - 770	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南5.7 m市道		商業 (90,342)
c	福岡東８Ｃ - 1263	福岡市東区		更地	( )	不整形	東34 m国道 西4 m 二方路		商業 (100,400)
d	福岡東８Ｃ - 371	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		商業 (90,360)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 531,067	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [70.0]	100 / [105.0]	755,054	100 / [127.7]	591,272	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	591,000
b	( ) 628,775	100 / [110.0]	[101.3] / 100	100 / [96.0]	100 / [100.0]	603,171	100 / [102.6]	587,886		588,000
c	( ) 451,698	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	579,303	100 / [99.8]	580,464		580,000
d	( ) 400,391	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	408,399	100 / [68.0]	600,587		601,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +13.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +13.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	限定価格	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +8.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +13.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -7.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -32.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　590,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	19,467,430	4,736,668	14,730,762	11,390,500	3,340,262	(0.9623) 3,214,334	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	94,539,235 円　（　477,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	100.00	ＲＣ　9 Ｆ	745.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	198 ㎡	7.5 m× 22.5 m	前面道路： 県道　6.8 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗２階～９階：１ＬＤＫ　１６戸	⑦有効率の理由	86.7 %	標準的なレンタブル比

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	100.00	70.0	70.00	3,800	266,000	10.0	2,660,000
2 ～ 2	居宅	80.00	90.0	72.00	2,300	165,600		
3 ～ 3	居宅	80.00	90.0	72.00	2,400	172,800		
4 ～ 9	居宅	80.00	90.0	72.00	2,500	180,000		
～	塔屋	5.00						
計		745.00	86.7	646.00		1,684,400		2,660,000

⑨年額支払賃料	1,684,400 円 × 12ケ月 ＝	20,212,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費込み	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 2 台× 12ケ月＋ ＝	240,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	20,212,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,010,640 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		19,442,160 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,660,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	25,270 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年)　運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	19,467,430 円　(98,320 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,400 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　3 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,045,000 円	209,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,227,168 円	20,452,800 × 6.0 %
③公租公課	土地 270,000 円	査定額
	建物 1,776,500 円	209,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	209,000 円	209,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	209,000 円	209,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,736,668 円 (23,923 円／㎡)	(経費率 24.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	209,000,000 円	272,000 円／㎡× 745.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	11,390,500 円 (57,528 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	19,467,430 円
②総費用	4,736,668 円
③純収益　①－②	14,730,762 円
④建物等に帰属する純収益	11,390,500 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	3,340,262 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,214,334 円 (16,234 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

94,539,235 円　(477,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区箱崎１丁目２４７１番１	2914000079328-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡東(県)　５－２	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　山下　耕一

鑑定評価額	90,500,000 円	１㎡当たりの価格	208,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[令和　８年１月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区若宮４丁目３００番２ 「若宮４－２－３９」		②地積（㎡）	435 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ　４	店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東9.3 m 市道	水道、ガス、下水	千早1 km

近商
(80,200)
準防

（その他）
高度地区2種20m

(90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　120ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　23 m、規模　400 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：９．３m市道	交通施設：千早駅　南東方1 km　　法令規制：近商 (90,200) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、背後の若宮・舞松原等の居住者を主なターゲットとした近隣商業地域である。地域要因は、特に変化はないが、地価は、僅かではあるが上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	210,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	139,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、箱崎、香椎、千早地区等の東区内の商業地域全域である。同地域は、ＪＲ千早駅までの交通利便性も比較的良好で、背後の居住者も多く、繁華性は安定している。需要者の中心は、同地域で飲食・小売店の出店を希望する個人・法人等及び、賃料収入の獲得を目的とした不動産の取得を希望する法人等である。取引の中心となる価格帯は、土地の規模のバラツキが多く見出すことは難しい状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、基準地背後の若宮・舞松原等の居住者を主な対象とした店舗等、及び中規模の共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例より比準した価格であり妥当性は高い。収益価格は、近年の建設費上昇に賃料が追いついていないことから低位に試算された。以上のことから、本件においては比準価格を重視し、収益価格は参考として指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他　　地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県)　５－６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0　　地域要因：街路 +20.0／交通 +10.0／環境 +41.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 368,000 円／㎡	[104.9]/100	100/[100.0]	100/[186.1]	[100.0]/100	207,000		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　200,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+4.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：東区の人口・世帯数の増加傾向は継続中である。同区内は、商業地・住宅地とも堅調な状況が継続中である。 地域要因：地域要因に目立った変動はない。地価は僅かではあるが上昇傾向が継続中である。 個別的要因：特段の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 358	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東9 m市道 北7.5 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡東８Ｃ - 63	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	北東11 m市道		１中専 (60,100) 高度地区1種15m
c	福岡東８Ｃ - 361	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.4 m市道		準工 (60,200)
d	福岡東８Ｋ - 1010	福岡市東区		貸家建付地	( )	長方形	北東12 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡東８Ｃ - 1053	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 261,805	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	266,938	100 / [126.6]	210,852	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	211,000
b	( ) 236,972	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	241,237	100 / [114.2]	211,241		211,000
c	( ) 235,097	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	245,676	100 / [117.3]	209,442		209,000
d	( ) 159,401	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [95.0]	100 / [90.0]	196,688	100 / [93.8]	209,689		210,000
e	( ) 153,431	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	159,875	100 / [76.8]	208,171		208,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 +12.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +12.0	環境 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**210,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	19,376,329	4,263,344	15,112,985	12,971,000	2,141,985	(0.9623) 2,061,232	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	60,624,471 円　（　139,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	170.00	ＲＣ　5 Ｆ	850.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	435 ㎡	18.6 m× 23.4 m	前面道路： 市道　9.3 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	ＲＣ造の５階建て（１階店舗、２階以降は１ＬＤＫの住宅）を想定した。	⑦有効率の理由	92.0 %	同様の建物と比較して標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	170.00	80.0	136.00	3,000	408,000	6.0	2,448,000
2 ～ 5	居宅	170.00	95.0	161.50	1,900	306,850	1.0 1.0	306,850 306,850
～								
～								
～								
計		850.00	92.0	782.00		1,635,400		3,675,400 1,227,400

⑨年額支払賃料	1,635,400 円 × 12ケ月 ＝	19,624,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費は計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 5 台×12ケ月+ ＝	420,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金充当のため不要	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	19,624,800 円 × 5.0 % ＋ 420,000 円 × 5.0 % ＝	1,002,240 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		19,042,560 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,675,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	34,916 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,227,400 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	298,853 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	19,376,329 円　(　44,543 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,942 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	952,000 円	238,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	601,344 円	20,044,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 211,000 円	査定額
	建物 2,023,000 円	238,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	238,000 円	238,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	238,000 円	238,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,263,344 円 (9,801 円／㎡)	(経費率 22.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	238,000,000 円	272,000 円／㎡× 850.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	12,971,000 円 (29,818 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	19,376,329 円
②総費用	4,263,344 円
③純収益 ①－②	15,112,985 円
④建物等に帰属する純収益	12,971,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,141,985 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,061,232 円 (4,738 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

60,624,471 円　(139,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区若宮４丁目３００番２	2914000076681-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡東(県)　５－３	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　中村　光子

鑑定評価額	2,170,000,000 円	１㎡当たりの価格	820,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　20 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	630,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区千早５丁目２３３１番外 「千早５－４－２５」		②地積（㎡）	2,644 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：2	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 14	高層の店舗兼共同住宅、マンション、店舗等が多い新興の商業地域	東25 m 市道、 北側道	水道、 ガス、 下水	千早500 m

商業
(80,400)
準防

（その他）
駐車付置義務
地区計画等
(100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　120ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、奥行　約　60 m、規模　2,400 ㎡程度、形状 台形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：２５m市道	交通施設：千早駅北方500 m
		法令規制：商業 (80,400) 駐車付置義務 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	地域内に空地はほとんどなくまとまった画地の希少性は非常に高い。最寄り駅へのアクセスに優れるため、当面、需要は堅調に推移し地価は上昇基調と予測するが、その勢いはやや落ち着きを見せている。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　845,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格　579,000 円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は東区及び隣接する博多区北部付近の商業地域又は混在地域一円である。需要者の中心は県内外の店舗・店舗兼共同住宅を経営する法人等である。圏内において利便施設等への接近性に優れた大規模画地の希少性は高く需要は強含みであるが、建築費や金利の上昇を背景に土地値は上限に達しつつある地域も見られる。中心となる価格帯は規模や用途等により把握しづらい状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引に基づく売買事例を収集しこれらに適正な補修正を施しており、地域内の不動産市場を実証的に示している。一方、収益価格は主たる需要者の重要な指標となるが高騰する建築費や元本と賃料の関係の不完全性を理由に若干低位に試算された。以上より、本件評価においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格との均衡や同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 福岡東　５－３	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 925,000 円／㎡	[102.6]/100	100/[103.0]	100/[116.2]	[103.0]/100	817,000		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+3.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域　街路　-3.0 交通　+6.0 要因　環境　+13.0 行政　0.0 その他　0.0
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 交通 要因　環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　780,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+5.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：区内の人口・世帯数の増加や大規模開発に対する期待感がある半面、建築費の高騰や金利の上昇等の懸念材料に留意すべきである。 地域要因：建築費や金利の上昇により土地値は上限値に達しつつあるが駅接近性に優れた地域であるため土地需要は引き続き堅調に推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 964	福岡市東区		貸家建付地	( )	台形	西28 m国道 南7 m 角地		商業 (100,400) 地区計画等
b	福岡東８Ｃ - 757	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		商業 (90,360) 地区計画等
c	福岡東８Ｋ - 1007	福岡市東区		更地	( )	長方形	東18 m市道		商業 (90,400)
d	福岡東８Ｃ - 1262	福岡市東区		更地	( )	ほぼ台形	東7.3 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡東８Ｃ - 364	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道		商業 (90,400)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 531,067	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [70.0]	100 [105.0]	755,054	100 [92.7]	814,513	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	839,000
b	( ) 984,895	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	1,010,502	100 [119.7]	844,195		870,000
c	( ) 993,864	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	1,065,422	100 [126.2]	844,233		870,000
d	( ) 446,316	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	457,920	100 [59.8]	765,753		789,000
e	( ) 1,029,301	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	1,070,473	100 [128.2]	835,002		860,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.60	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -30.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**845,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	268,818,344	59,503,637	209,314,707	153,145,000	56,169,707	(0.9262) 52,024,383	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	1,530,128,912 円　（　579,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	730.00	ＳＲＣ　14 Ｆ	10,532.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車付置義務 地区計画等 準防	100 %	400 %	400 %	2,644 ㎡	37.0 m× 68.0 m	前面道路： 市道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２～１４階：１階あたり９戸（３ＬＤＫ、８５㎡程度）機械式駐車場を想定	⑦有効率の理由	90.9 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	730.00	50.0	365.00	4,700	1,715,500	8.0	13,724,000
2 ～ 5	住宅	730.00	97.0	708.10	2,100	1,487,010	1.0	1,487,010
							2.0	2,974,020
6 ～ 10	住宅	730.00	97.0	708.10	2,200	1,557,820	1.0	1,557,820
							2.0	3,115,640
11 ～ 14	住宅	730.00	97.0	708.10	2,300	1,628,630	1.0	1,628,630
							2.0	3,257,260
1 ～ 1	駐車場	312.00						
計		10,532.00	90.9	9,570.30		21,967,160		33,975,660 40,503,320

⑨年額支払賃料	21,967,160 円 × 12ケ月 ＝	263,605,920 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費は計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	12,000 円/台 × 60 台×12ケ月＋ ＝	8,640,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	263,605,920 円 × 5.0 % ＋ 8,640,000 円 × 5.0 % ＝	13,612,296 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		258,633,624 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	33,975,660 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	322,769 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 40,503,320 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	9,861,951 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	268,818,344 円 (101,671 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,296 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　8 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	14,050,000 円	2,810,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	10,889,837 円	272,245,920 × 4.0 %
③公租公課	土地 5,058,800 円	査定額
	建物 23,885,000 円	2,810,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	2,810,000 円	2,810,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	2,810,000 円	2,810,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	59,503,637 円	（ 22,505 円／㎡ ） （経費率 22.1 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	2.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9262

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	2,810,000,000 円	259,000 円／㎡× 10,532.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	153,145,000 円 (57,922 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	268,818,344 円
②総費用	59,503,637 円
③純収益 ①－②	209,314,707 円
④建物等に帰属する純収益	153,145,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	56,169,707 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	52,024,383 円 (19,676 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

1,530,128,912 円　(579,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区千早５丁目２３３１番	2914001126838-0000
2	福岡市東区千早５丁目２３３２番	2914000104457-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡東(県)　５－４	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　大典

鑑定評価額	17,600,000 円	１㎡当たりの価格	130,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	105,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 22 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香住ケ丘６丁目５番７外 「香住ケ丘６－４－２」		②地積(㎡)	135 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	不整形 1：2	店舗兼住宅 Ｓ 2	小売店舗等が建ち並ぶ駅に近い近隣商業地域	南西7.7 m 市道	水道、ガス、下水	香椎花園前50 m

近商
(80,200)
準防
（その他）
(90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：令和３年春に閉園した遊園地「かしいかえん」の跡地利用は未定である。	街路：南西７．７m市道	交通施設：西鉄香椎花園前駅北西 50 m
		法令規制：近商 (90,200)		
	⑤地域要因の将来予測	駅に近接する近隣商業地域であり、店舗のほか共同住宅等の需要も見込める。遊園地閉園により商業地としての繁華性は低い状況だが、跡地利用の計画が具体化すれば地域要因が変動する可能性がある。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　-1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	133,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	91,900 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を概ね東区内の商住混在地域一帯と把握する。近隣地域は、小規模小売店舗を中心とする駅前の近隣商業地域である。主たる需要者は、店舗、共同住宅等の所有または賃貸を目的とする個人や法人が中心である。背後の住宅地需要は引き続き堅調であるが、規模、業種等による価格のばらつきが大きく、市場の中心となる価格帯は把握しがたい。遊園地閉園後も需要は比較的堅調に推移しているが、今後の開発計画等の動向に留意を要する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格である。収益価格は、小規模店舗が多い地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともあり、低位に試算された。本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 126,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：県全体の人口は微減傾向にあるが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率は、県全体よりも低位で推移している。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		地域要因：閉園した遊園地の跡地利用計画が具体化すれば、地域要因が大きく変動する可能性がある。
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %		個別的要因：取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 60	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	西4.3 m市道 北4 m 角地		１低専 (60,80)
b	福岡東８Ｃ - 453	福岡市東区		更地	( )	長方形	南東6 m市道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡東８Ｃ - 656	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南西7.5 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡東８Ｃ - 151	福岡市東区		貸家建付地	( )	不整形	南3.1 m市道 北東4 m 二方路		１住居 (70,160) 高度地区2種20m
e	福岡東８Ｃ - 651	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南西5 m市道 北西7 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 136,874	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	135,279	100 / [91.2]	148,332	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0 [99.0] / 100	147,000
b	( ) 154,774	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	162,048	100 / [119.6]	135,492		134,000
c	( ) 123,303	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	126,262	100 / [99.0]	127,537		126,000
d	( ) 140,770	100 / [100.0]	[104.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	148,598	100 / [95.0]	156,419		155,000
e	( ) 108,479	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	108,795	100 / [91.2]	119,293		118,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**133,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,381,112	922,524	3,458,588	3,027,460	431,128	(0.9788) 421,988	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	12,411,412 円　（　91,900 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	80.00	ＬＳ　3 Ｆ	240.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	135 ㎡	9.0 m× 16.0 m	前面道路： 市道　7.7 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２～３階４０㎡１ＬＤＫ× ４戸	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	80.00	100.0	80.00	1,650	132,000	4.0	528,000
2 ～ 2	居宅	80.00	100.0	80.00	1,540	123,200	1.0 1.0	123,200 123,200
3 ～ 3	居宅	80.00	100.0	80.00	1,540	123,200	1.0 1.0	123,200 123,200
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		378,400		774,400 246,400

⑨年額支払賃料	378,400 円 × 12ケ月 ＝	4,540,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	別途計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,540,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	227,040 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,313,760 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	774,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	7,357 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 246,400 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	59,995 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,381,112 円　(32,453 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,574 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,540 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	205,600 円	51,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	136,224 円	4,540,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 41,000 円	査定額
	建物 436,900 円	51,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	51,400 円	51,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,400 円	51,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	922,524 円 (6,834 円／㎡)	(経費率 21.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	51,400,000 円	208,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	0.0438 × 躯体部分 40 % + 0.0602 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,027,460 円 (22,426 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,381,112 円
②総費用	922,524 円
③純収益　①－②	3,458,588 円
④建物等に帰属する純収益	3,027,460 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	431,128 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	421,988 円 (3,126 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

12,411,412 円　(91,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区香住ヶ丘６丁目５番７	2914000038311-0000
2	福岡市東区香住ヶ丘６丁目５番９	2914000038313-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
福岡東(県)　５－５	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　大坪　誠一郎

鑑定評価額	21,400,000 円	１㎡当たりの価格	64,800 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区西戸崎３丁目９２番４１８「西戸崎３－１－２３」			②地積(㎡)	330 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） 高度地区2種20m (90,200)
	長方形 1：2	店舗兼住宅 W 2	店舗兼住宅と一般住宅等が混在する近隣商業地域	北東10.7 m 市道	水道、下水	西戸崎390 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　24 m、規模　330 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：１０．７m市道　交通施設：西戸崎駅　南西方390 m　法令規制：近商 (90,200) 準防 高度地区2種20m		
	⑤地域要因の将来予測	住宅利用も多い既存の近隣商業地域であり、商業繁華性は低く、地域要因に特段の変動はみられない。相対的な値頃感や住宅地需要の下支え等により、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　64,800　円／㎡
	収益還元法	収益価格　34,600　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、東区郊外の商業地域及び商住混在地域を中心に、西戸崎地区の住宅地域を含む圏域である。需要者は自用目的の個人や事業者等が中心である。商業需要は限定的であるが、住宅地需要の影響を受け、地価は上昇傾向にある。取引が少なく、画地規模や用途にもばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗兼住宅や一般住宅等が混在する既成商業地域で、自用目的の取引が中心である。比準価格は同一需給圏内の取引事例から求めた実証的な価格で、市場の実態を適切に反映している。一方、収益価格は賃貸市場の成熟度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。よって、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、周辺の地価動向等を検討して鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　60,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+8.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：個人消費や事業者の出店・投資動向には留意を要するが、不動産需要は底堅く、地価は上昇基調で推移している。
			地域要因：店舗兼住宅等が混在する既成商業地域で、繁華性は低いが周辺住宅地の上昇を受け地価は上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 555	福岡市東区		建付地	( )	袋地等	東4.7 m市道		１住居 (60,188) 高度地区2種20m
b	福岡東８Ｃ - 1366	福岡市東区		建付地	( )	不整形	北西4 m私道		１中専 (60,100) 高度地区1種15m
c	福岡東８Ｃ - 958	福岡市東区		貸家建付地	( )	不整形	北6 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡東８Ｃ - 566	福岡市東区		更地	( )	長方形	東9 m市道		１住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 55,546	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	64,372	100 [98.8]	65,154	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	65,200
b	( ) 62,147	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	74,796	100 [113.8]	65,726		65,700
c	( ) 54,741	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [64.0]	88,526	100 [124.8]	70,934		70,900
d	( ) 65,789	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [／]	100 [90.0]	74,488	100 [116.2]	64,103		64,100
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +30.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +21.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**64,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	6,383,430	1,445,680	4,937,750	4,541,190	396,560	(0.9788) 388,153	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	11,416,265 円　（　34,600 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	180.00	ＬＳ　２Ｆ	360.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.0 m× 24.5 m	前面道路： 市道　10.7 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ店舗、２Ｆ共同住宅（２ＬＤＫ）	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	180.00	100.0	180.00	1,700	306,000	6.0	1,836,000
2 ～ 2	居宅	180.00	100.0	180.00	1,400	252,000	2.0	504,000
～								
～								
～								
計		360.00	100.0	360.00		558,000		2,340,000

⑨年額支払賃料	558,000 円 × 12ケ月 ＝	6,696,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	賃料に含む	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	6,696,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	334,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,361,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,340,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	22,230 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	6,383,430 円　（ 19,344 円/㎡）	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　１Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	385,500 円	77,100,000 × 0.5 %
②維持管理費	200,880 円	6,696,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 49,800 円	査定額
	建物 655,300 円	77,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	77,100 円	77,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	77,100 円	77,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,445,680 円 (4,381 円／㎡)	(経費率 22.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	77,100,000 円	208,000 円／㎡× 360.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,541,190 円 (13,761 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	6,383,430 円
②総費用	1,445,680 円
③純収益　①－②	4,937,750 円
④建物等に帰属する純収益	4,541,190 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	396,560 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	388,153 円 (1,176 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

11,416,265 円　(34,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区西戸崎３丁目９２番４１８	2914000144865-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡東(県)　５－６	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　大典

鑑定評価額	582,000,000 円	１㎡当たりの価格	386,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	295,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 22 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区名島３丁目２８２９番 「名島３－２－１６」				②地積（㎡）	1,508 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防 （その他） 地区計画等 高度利用地区2種20m (100,200)
	長方形 1：1.5	店舗、事務所兼工場 Ｓ 3	小売店舗、営業所等が多い路線商業地域	北西32 m 国道、 三方路	水道、 ガス、 下水	名島200 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	沿道施設用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、　奥行　約　50 m、　規模　1,500 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	３２m国道	交通施設	西鉄名島駅北東方200 m	法令規制	近商 (90,200) 地区計画等 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ地域だが、駅にも近くマンション用地としての利用も見込める。地価は上昇傾向を維持しているが、建築費や最終需要者の所得動向等に注視する必要がある。						

(3)最有効使用の判定	沿道施設用地			(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	390,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	310,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	東区の路線商業地域及び駅至近の中高層マンション地域一帯を同一需給圏と把握。主たる需要者は沿道サービス事業者、マンション開発業者等が中心。沿道型店舗の新規出店は、定期借地権の設定など土地を取得しない場合も多いが、出店意欲は概ね堅調。マンション用地も交通接近条件、画地条件の良い物件は需要は堅調だが価格が上限に近づいているという声も聞かれる。取引される用途、規模等にばらつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、低層店舗も多い地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともあり、低位に試算された。本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとおり鑑定評価額を決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　368,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
■代表標準地　□標準地
標準地番号　福岡東　5 － 2
公示価格　381,000 円／㎡

②変動率　年間　+4.9 %　半年間　+1.3 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：県全体の人口は微減傾向にあるが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率は、県全体よりも低位で推移している。

地域要因：用途の多様性が認められ、沿道型店舗用地のほか、分譲マンション用地等としての需要も高い。

個別的要因：取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 1259	福岡市東区		貸家建付地	( )	長方形	東6 m市道		準住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
b	福岡東８Ｃ - 1263	福岡市東区		更地	( )	不整形	東34 m国道 西4 m 二方路		商業 (100,400)
c	福岡東８Ｃ - 963	福岡市東区		更地	( )	長方形	東6 m市道		商業 (80,360) 地区計画等
d	福岡東８Ｃ - 358	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東9 m市道 北7.5 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 297,523	100 / [100.0]	[105.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	313,589	100 / [76.8]	408,319	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] / 100	421,000
b	( ) 451,698	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	579,303	100 / [139.9]	414,084		427,000
c	( ) 353,357	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	372,792	100 / [104.0]	358,454		369,000
d	( ) 261,805	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	266,938	100 / [77.9]	342,668		353,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +19.0 / 行政 +20.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -4.0 / 行政 +18.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　390,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	37,693,530	8,626,400	29,067,130	12,402,000	16,665,130	(0.9806) 16,341,826	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	466,909,314 円　（　310,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	700.00	S　2 F	1,100.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 地区計画等 高度利用地区2種20m 準防	100 %	200 %	200 %	1,508 ㎡	33.8 m× 46.0 m	前面道路： 国道　32.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２階：事務所と想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	店舗兼事務所としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	3,100	2,170,000	6.0	13,020,000
2 ～ 2	事務所	400.00	100.0	400.00	2,800	1,120,000	6.0	6,720,000
～								
～								
～								
計		1,100.00	100.0	1,100.00		3,290,000		19,740,000

⑨年額支払賃料	3,290,000 円 × 12ケ月 ＝	39,480,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	39,480,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,974,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		37,506,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	19,740,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	187,530 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	37,693,530 円　(　24,996 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	100 / [　]	100 / [　]		対象基準階の月額実質賃料 3,116 円/㎡
b	－	(　)	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	100 / [　]	100 / [　]		月額支払賃料 (　3,100 円/㎡)
c	－	(　)	100 / [　]	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	100 / [　]	100 / [　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,060,000 円	212,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,184,400 円	39,480,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 4,156,000 円	査定額
	建物 1,802,000 円	212,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	212,000 円	212,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	212,000 円	212,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	8,626,400 円	（ 5,720 円／㎡ ） （経費率 22.9 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9806

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	212,000,000 円	187,000 円／㎡× 1,100.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	12,402,000 円 (8,224 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	37,693,530 円
②総費用	8,626,400 円
③純収益 ①－②	29,067,130 円
④建物等に帰属する純収益	12,402,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	16,665,130 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	16,341,826 円 (10,837 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

466,909,314 円　(310,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区名島３丁目２８２９番	2914000108082-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
福岡東(県)　５－７	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　堤　弘

鑑定評価額	731,000,000 円	１㎡当たりの価格	723,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	550,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区箱崎１丁目２９番「箱崎１－４－１０」			②地積(㎡)	1,011 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） 地区計画等 (90,400)
	長方形 2：1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 11	店舗兼共同住宅、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	西30 m 県道	水道、ガス、下水	箱崎450 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、奥行　約　24 m、規模　850 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：３０m県道　交通施設：箱崎駅　南西方450 m　法令規制：商業 (90,400) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	店舗付共同住宅・事業所等が建ち並ぶ商業地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められない。交通接近条件に恵まれた商業地域である。今後は、画地の高度利用が更に進展するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	725,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	562,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、最寄駅への接近性等の交通利便性が良好な東区内の商業地域である。需要者の中心は不動産賃貸を目的とする不動産業者及びマンション開発業者等である。当該地域は交通接近条件に恵まれた商業地域であり、地価水準は、同区内の香椎地区、千早地区同様、上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は土地の収益性を反映した価格であるが、試算の過程に想定要素が多く介在し、流動的な性格を有することから低位に求められたものと判断する。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 福岡東(県)　５－６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 0.0 / 交通 +1.0 / 環境 -48.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 368,000 円／㎡	[104.9]／100	100／[103.0]	100／[52.0]	[100.0]／100	721,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 657,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +10.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当区内では、大型商業施設、複合施設の出店の他、九大跡地開発計画等もあり、商業地に係る需要は堅調に推移している。
			地域要因：繁華性等の地域要因に格別の変動は認められない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 771	福岡市東区		更地	( )	長方形	南5.7 m市道		商業 (90,342)
b	福岡博多８Ｃ - 1324	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西12.3 m市道 北西6 m 角地		商業 (100,469) 駐車場整備地区
c	福岡博多８Ｃ - 106	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南西14 m県道 南東5 m 北東4 m 三方路		工業 (70,200)
d	福岡博多８Ｃ - 914	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北東4 m市道		商業 (90,240)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 589,842	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	597,510	100 / [87.4]	683,650	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	684,000
b	( ) 812,898	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	825,526	100 / [106.9]	772,241		772,000
c	( ) 711,426	100 / [100.0]	[110.1] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	760,466	100 / [107.8]	705,442		705,000
d	( ) 803,419	100 / [100.0]	[107.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	859,658	100 / [116.4]	738,538		739,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.57	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -1.0 / 行政 +8.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.92	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +17.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.88	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +25.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**725,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	105,183,037	24,232,590	80,950,447	60,495,000	20,455,447	(0.9441) 19,311,988	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	567,999,647 円　（　562,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	450.00	ＳＲＣ　９Ｆ	3,995.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 地区計画等 準防	90 %	400 %	400 %	1,011 ㎡	48.0 m× 22.0 m	前面道路： 県道 30.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階以上は３ＬＤＫ共同住宅を想定。	⑦有効率の理由 86.8 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗・事務所	380.00	60.0	228.00	3,300	752,400	8.0	6,019,200
2 ～ 4	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,400	972,000	2.0 2.0	1,944,000 1,944,000
5 ～ 7	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,450	992,250	2.0 2.0	1,984,500 1,984,500
8 ～ 9	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,500	1,012,500	2.0 2.0	2,025,000 2,025,000
～		15.00						
計		3,995.00	86.8	3,468.00		8,670,150		21,854,700 15,835,500

⑨年額支払賃料	8,670,150 円 × 12ケ月 ＝	104,041,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 20 台×12ケ月＋ ＝	2,400,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	104,041,800 円 × 5.0 % ＋ 2,400,000 円 × 5.0 % ＝	5,322,090 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		101,119,710 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	21,854,700 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	207,620 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 15,835,500 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	3,855,707 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	105,183,037 円 (104,039 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,507 円/㎡ 月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　3 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	5,550,000 円	1,110,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	5,322,090 円	106,441,800 × 5.0 %
③公租公課	土地 1,705,500 円	査定額
	建物 9,435,000 円	1,110,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,110,000 円	1,110,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,110,000 円	1,110,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	24,232,590 円 (23,969 円／㎡)	(経費率 23.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9441

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	1,110,000,000 円	270,000 円／㎡× 3,995.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 % 躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	60,495,000 円 (59,837 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	105,183,037 円
②総費用	24,232,590 円
③純収益　①－②	80,950,447 円
④建物等に帰属する純収益	60,495,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	20,455,447 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	19,311,988 円 (19,102 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

567,999,647 円　(562,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区箱崎１丁目２９番	2914000079106-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡東(県)　９－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　山下　耕一

鑑定評価額	264,000,000 円	１㎡当たりの価格	160,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	120,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多の津１丁目１番５３ 「多の津１－７－２」			②地積（㎡）	1,653 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,300) （その他） 流通業務地区 (70,300)
	長方形 1：1.2	倉庫兼事務所 ＲＣ　３	事務所ビル、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	南20 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	箱崎2.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　200ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	工場兼事務所の敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　37 m、奥行　約　45 m、規模　1,600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：２０m市道	交通施設：箱崎駅　北東方2.3 km
		法令規制：準工(60,300) 流通業務地区		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、福岡ＩＣへの交通利便性も良好な福岡都市圏を代表する流通業務地域である。工場・倉庫用地の堅調な需要を背景に、地価は上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	工場兼事務所の敷地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	162,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	121,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市東区を中心に隣接する粕屋郡及び福岡都市圏の工業地域全域である。同地域は、工場・倉庫が中心の地域ではなく、事務所等が主の流通業務工業地域である。同地域に隣接する松島等の工業地域は、共同住宅としての用途も可能なことから需要は高い。需要の中心となる価格帯は、不動産取引の事情及び、土地規模の大小が影響することから見出せない状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、事務所及びそれに付随する程度の倉庫がある流通業務地域である。多の津地区の他の工業地域、及び隣接する松島地区等と比較すると用途の多様性が低く、その点においては選好性が高いとは言えない。以上のことから本件においては、福岡市東区及び、同一需給圏内の類似地域等に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、収益価格は将来的な不確実性を含むことから参考程度に留め、上記の通りに鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳：標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100		標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	街路、交通、環境、行政、その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳：標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100		標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	街路、交通、環境、行政、その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　148,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+8.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況 （一般的要因）東区の人口・世帯数の増加傾向は継続中である。同区内の工場地の需要は堅調に推移している。 （地域要因）地域要因に目立った変動はない。福岡市内の工業地の地価は上昇傾向が継続中である。 （個別的要因）特段の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 660	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南西7 m市道 北東7 m 二方路		準工 (70,300)
b	福岡東８Ｋ - 1309	福岡市東区		建付地	( )	長方形	北西7.3 m市道		準工 (60,200)
c	福岡東８Ｃ - 1256	福岡市東区		更地	( )	長方形	北10.6 m市道 西8.3 m 角地		準工 (70,200)
d	福岡東８Ｃ - 663	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ台形	北東8 m市道		準工 (60,200)
e	福岡東８Ｃ - 1251	福岡市東区		建付地	( )	正方形	北西4 m未舗装私道		準工 (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 174,179	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	173,681	100 / [111.6]	155,628	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] / 100	160,000
b	( ) 156,353	100 / [100.0]	[107.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	168,079	100 / [106.7]	157,525		162,000
c	( ) 149,674	100 / [100.0]	[113.3] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	166,256	100 / [105.9]	156,993		162,000
d	( ) 148,994	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	155,997	100 / [99.9]	156,153		161,000
e	( ) 106,727	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	113,131	100 / [71.1]	159,115		164,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +1.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.60	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**162,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	39,412,080	9,983,500	29,428,580	22,484,200	6,944,380	(0.9809) 6,811,742	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	200,345,353 円　（　121,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
事務所兼倉庫	800.00	S　2 F	1,600.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	1,653 ㎡	37.0 m× 44.5 m	前面道路： 市道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２階建ての鉄骨造の事務所兼倉庫を想定した。	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	2,300	1,840,000	6.0	11,040,000
2 ～ 2	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	2,000	1,600,000	6.0	9,600,000
～								
～								
～								
計		1,600.00	100.0	1,600.00		3,440,000		20,640,000

⑨年額支払賃料	3,440,000 円 × 12ケ月 ＝	41,280,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	一棟貸しのため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金充当のため不要	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	41,280,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	2,064,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		39,216,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	20,640,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	196,080 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	39,412,080 円　(　23,843 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　2,300 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,945,000 円	389,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,064,000 円	41,280,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 1,890,000 円	査定額
	建物 3,306,500 円	389,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	389,000 円	389,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	389,000 円	389,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	9,983,500 円 (6,040 円／㎡)	(経費率 25.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9809

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	389,000,000 円	236,000 円／㎡× 1,600.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0578	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 30 % + 0.0865 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	22,484,200 円 (13,602 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	39,412,080 円
②総費用	9,983,500 円
③純収益　①－②	29,428,580 円
④建物等に帰属する純収益	22,484,200 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	6,944,380 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,811,742 円 (4,121 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

200,345,353 円　(121,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区多の津１丁目１番５３	2914000053871-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　９－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡東(県)　９－２	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　大典

鑑定評価額	115,000,000 円	１㎡当たりの価格	158,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	120,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 22 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多の津２丁目７番２２ 「多の津２－６－２」			②地積(㎡)	729 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,300) （その他） 流通業務地区 (70,300)
	長方形 1.5：1	倉庫兼事務所 Ｓ　２	事務所、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	南9 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	箱崎2.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　220ｍ、南　60ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	事務所付倉庫地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　25 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：９m市道	交通施設：ＪＲ箱崎駅北東方2.9 km
		法令規制：準工(60,300)流通業務地区		
	⑤地域要因の将来予測	福岡都市圏における流通業務施設用地に対する需要は引き続き堅調であり、当面は、工業地の地価は上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	事務所付倉庫地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	119,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を粕屋町を含む福岡都市圏東部の内陸型の工業地一帯と把握する。市場における主たる需要者は、物流の拠点を求める法人事業者、不動産投資家等が中心と考えられる。電子商取引の拡大等、生活様式の変化に伴う物流需要は依然として旺盛で、大都市近郊の物流施設適地は特に人気が高く、地価は上昇傾向で推移している。ただし、規模、業種、業態等による相違があるため、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、自用の倉庫等も多い地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともあり、低位に試算された。比準価格は、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格である。本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　144,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+9.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：県全体の人口は微減傾向にあるが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率は、県全体よりも低位で推移している。 地域要因：流通業務施設用地の需要は依然として堅調に推移しており、利便性の高い近隣地域では需要が高い。 個別的要因：取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 660	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南西7 m市道 北東7 m 二方路		準工 (70,300)
b	福岡東８Ｃ - 665	福岡市東区		更地	( )	ほぼ台形	北西7 m市道 北東7 m 南東6 m 南6 m 四方路		準工 (70,300) 流通業務地区
c	福岡東８Ｋ - 1309	福岡市東区		建付地	( )	長方形	北西7.3 m市道		準工 (60,200)
d	福岡東８Ｃ - 663	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ台形	北東8 m市道		準工 (60,200)
e	福岡東８Ｃ - 1256	福岡市東区		更地	( )	長方形	北10.6 m市道 西8.3 m 角地		準工 (70,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 174,179	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	173,681	100 / [104.0]	167,001	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	170,000
b	( ) 154,539	100 / [100.0]	[106.7] / 100	100 / [／]	100 / [104.5]	157,792	100 / [102.0]	154,698		158,000
c	( ) 156,353	100 / [100.0]	[107.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	168,079	100 / [107.8]	155,917		159,000
d	( ) 148,994	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	155,997	100 / [99.9]	156,153		159,000
e	( ) 149,674	100 / [100.0]	[113.3] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	166,256	100 / [107.1]	155,234		158,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +1.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +4.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**160,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	17,748,461	4,347,840	13,400,621	10,404,000	2,996,621	(0.9809) 2,939,386	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	86,452,529 円　（　119,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
倉庫兼事務所	420.00	S　2 F	840.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	729 ㎡	34.0 m× 21.5 m	前面道路： 市道　9.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階事務所兼倉庫、２階倉庫を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	倉庫兼事務所	420.00	100.0	420.00	2,100	882,000	6.0	5,292,000
2 ～ 2	倉庫	420.00	100.0	420.00	1,550	651,000	6.0	3,906,000
～								
～								
～								
計		840.00	100.0	840.00		1,533,000		9,198,000

⑨年額支払賃料	1,533,000 円 × 12ケ月 ＝	18,396,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	別途計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	18,396,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	735,840 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		17,660,160 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	9,198,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	88,301 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	17,748,461 円　(　24,346 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 2,111 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　2,100 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	900,000 円	180,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	735,840 円	18,396,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 822,000 円	査定額
	建物 1,530,000 円	180,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	180,000 円	180,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	180,000 円	180,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,347,840 円 (5,964 円／㎡)	(経費率 24.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9809

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	180,000,000 円	208,000 円／㎡× 840.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0578	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 30 % + 0.0865 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,404,000 円 (14,272 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	17,748,461 円
②総費用	4,347,840 円
③純収益　①－②	13,400,621 円
④建物等に帰属する純収益	10,404,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,996,621 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,939,386 円 (4,032 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

86,452,529 円　(119,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区多の津２丁目７番２２	2914000054199-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡東(県)　９－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡東(県)　９－３	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　中村　光子

鑑定評価額	4,630,000,000 円	１㎡当たりの価格	186,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　20 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区みなと香椎２丁目２５番１２ 「みなと香椎２－２－１」			②地積（㎡）	24,905 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,300) （その他） 臨港地区 (70,300)
	長方形 1：1.5	倉庫 ＲＣ　4	大規模倉庫等が建ち並ぶ臨海部の工業地域	南東40 m 道路、 三方路	水道、 ガス、 下水	香椎4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　570ｍ、南　480ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	倉庫の敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　125 m、　奥行　約　200 m、　規模　25,000 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：臨港地区（商港区）に指定されている 街路：４０m道路 交通施設：香椎駅北西方4 km 法令規制：準工(60,300)　臨港地区		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は大規模な物流倉庫等が建ち並ぶ臨海部の工業団地である。接近性や物流施設用地として周辺の利用状況も優れているため需要は堅調に推移し地価は上昇基調と予測するが、その勢いはやや落ち着きを見せている。		

(3)最有効使用の判定	倉庫の敷地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　186,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市を中心とした周辺市町における工業地域一円である。主たる需要者は倉庫業や工場等を営む地場又は全国規模の法人である。圏内においては輸送施設や都心へのアクセスに優れた大型物流施設用地に対する需要が堅調であるが更地の取引は少なく、中古物件での取引が中心であり相場より高い取引も散見される。市場の中心価格帯は規模等により見出しづらい状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引に基づく事例に適正な補修正を施して求めた価格であり、現下の地域市況を実証的に表した価格となった。一方、地域内は自己利用目的の倉庫や事業所等が建ち並ぶ地域であるため収益還元法は非適用とした。以上より、本件評価においては、周辺の公示地・基準地価格との均衡及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案して、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳：標準化補正　街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因　街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳：標準化補正　街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因　街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　170,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+9.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況 一般的要因：県全体の工業地需要は堅調であるが、輸送コストや金利の上昇等の懸念材料にも留意すべきである。 地域要因：地域内には空地はほとんどなく輸送施設等への接近性にも優れているため、土地需要は堅調に推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 463	福岡市東区		更地	( )	長方形	南東30 m道路 南西25 m 角地		準工 (70,300) 臨港地区
b	福岡東８Ｃ - 660	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南西7 m市道 北東7 m 二方路		準工 (70,300)
c	福岡東８Ｃ - 666	福岡市東区		更地	( )	ほぼ台形	北西7 m市道 北東7 m 南東6 m 南6 m 四方路		準工 (70,300) 流通業務地区
d	福岡東８Ｋ - 1309	福岡市東区		建付地	( )	長方形	北西7.3 m市道		準工 (60,200)
e	福岡東８Ｃ - 663	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ台形	北東8 m市道		準工 (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 230,303	100 / [100.0]	[103.9] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	227,890	100 / [122.5]	186,033	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	188,000
b	( ) 174,179	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	173,681	100 / [93.5]	185,755		188,000
c	( ) 196,820	100 / [100.0]	[106.7] / 100	100 / [／]	100 / [104.5]	200,964	100 / [111.3]	180,561		182,000
d	( ) 156,353	100 / [100.0]	[107.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	168,079	100 / [93.5]	179,764		182,000
e	( ) 148,994	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	155,997	100 / [87.3]	178,691		180,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.78	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.68	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.67	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**186,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	主として自用の大規模な倉庫及び工場等が建ち並ぶ地域であり、適切な賃貸事例の収集は困難であるため収益還元法の適用は断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	福岡市東区みなと香椎２丁目２５番１２	2914001147466-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		